

وزارة التعليم العالي والبحث العلمي
جامعة تكريت
كلية التربية للعلوم الانسانية
قسم الجغرافية / الدراسات العليا

التحليل المكاني لتباين اسعار الأراضي في مدينة الخالص

رسالة تقدمت بها الطالبة

وفاء حسين منصور حسين الزيدي

الى مجلس كلية التربية للعلوم الانسانية / جامعة تكريت
وهي جزء من متطلبات نيل شهادة الماجستير تربية
في الجغرافية / الجغرافية البشرية

باشراف

الاستاذ الدكتور
رياض عبدالله أحمد

١٤٤٤ هـ   ٢٠٢٢ م

وزارة التعليم العالي والبحث العلمي

جامعة تكريت / كلية التربية للعلوم الانسانية

قسم الجغرافية / الدراسات العليا



التحليل المكاني لتباين اسعار الأراضي في مدينة الخالص

رسالة تقدمت بها الطالبة

وفاء حسين منصور حسين الزيدي

إلى مجلس كلية التربية للعلوم الإنسانية/ جامعة تكريت – وهي جزء من متطلبات نيل شهادة الماجستير تربية في الجغرافية/ الجغرافية البشرية

بإشراف

أ. د. رياض عبد الله احمد

١٤٤٤هـ ٢٠٢٢ م

الآية القرآنية

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

﴿هُوَ ٱلَّذِى خَلَقَ لَكُم مَّا فِى ٱلْأَرْضِ جَمِيعًا ثُمَّ ٱسْتَوَىٰٓ إِلَى ٱلسَّمَآءِ فَسَوَّىٰهُنَّ سَبْعَ سَمَٰوَٰتٍ ۚ وَهُوَ بِكُلِّ شَىْءٍ عَلِيمٌ ﴿٢٩﴾﴾

صدق الله العظيم

(سورة البقرة من الآية 29)

إقرار المشرف

أشهد أنّ اعداد هذه الرسالة الموسومة بعنوان **(التحليل المكاني لتباين أسعار الأراضي في مدينة الخالص)** للطالبة **(وفاء حسين منصور حسين الزيدي)** قد جرى تحت إشرافي في جامعة تكريت/ كلية التربية للعلوم الانسانية/ قسم الجغرافية، وهي جزء من متطلبات نيل شهادة الماجستير تربية في الجغرافية/ الجغرافية البشرية.

التوقيع: -

الاسم: - **أ. د. رياض عبد الله احمد**

التاريخ: - ١٨ / ١٠ / ٢٠٢٢

إقرار الخبير اللغوي

أشهد أنّي قرأتُ هذه الرسالة الموسومة بعنوان **(التحليل المكاني لتباين أسعار الأراضي في مدينة الخالص)** للطالبة **(وفاء حسين منصور حسين الزيدي)** في جامعة تكريت/كلية التربية للعلوم الانسانية/ قسم الجغرافية، فوجدتها سليمة من الناحية اللغوية.

التوقيع: -

الاسم: - **م. د. سعدون عزاوي عليوي**

التاريخ: - ١٨ / ١٠ / ٢٠٢٢

إقرار رئيس لجنة الدراسات العليا

بناءً على التوصيات المقدمة من قبل المشرف والمقوم اللغوي والمقوم العلمي أرشح هذه الرسالة للمناقشة.

التوقيع: -

الاسم: - **م. د. حسين علاوي محمد**

التاريخ: - ١٩ / ١٠ / ٢٠٢٢

إقرار رئيس القسم

بناءً على التوصيات المقدمة من قبل المشرف والمقوم اللغوي ورئيس لجنة الدراسات العليا أرشح هذه الرسالة للمناقشة.

التوقيع: -

الاسم: - **م. د. حسين علاوي محمد**

التاريخ: - ١٩ / ١٠ / ٢٠٢٢

إقرار لجنة المناقشة

نشهد نحن رئيس وأعضاء لجنة المناقشة بأننا اطلعنا على رسالة طالبة الماجستير **(وفاء حسين منصور حسين)** والموسومة بـ**(التحليل المكاني لتباين أسعار الأراضي في مدينة الخالص).**

وقد ناقشنا الطالبة في محتوياتها وفيما لها علاقة بها ونرى انها جديرة بالقبول لنيل شهادة الماجستير تربية في الجغرافية/ الجغرافية البشرية بتقدير (متوسط).

التوقيع	**التوقيع**
أ. د. نعمان حسين عطية	**أ. د. ضياء خميس علي**
رئيساً	**عضواً**
٢٠/ ١١/ ٢٠٢٢	
التوقيع	**التوقيع**
أ. م. د. سعدي عبد الله احمد	**أ. د. رياض عبد الله احمد**
عضواً	**عضواً ومشرفاً**

صُدقت هذه الرسالة في مجلس كلية التربية للعلوم الانسانية- جامعة تكريت.

التوقيع

أ. د. سعد محمود حسين

عميد كلية التربية للعلوم الإنسانية- جامعة تكريت

2022/12/ ٥

الإهداء

إذا كان الأهداء يعبر ولو بجزء من الوفاء فالإهداء إلـــى

معلم البشرية ومنبع العلم ومن بلغ الرسالة وأدى الأمانة ونصح الأمة نبي الرحمة ونور العالمين.. **محمد (صلى الله عليه وسلم)**

قدوتي الأولى ونبراسي الذي أنار دربي من علمني أن اصمد قُبالةَ أمواج البحر الثائرة.. **أبـــي (رحمه الله)**

التي رأتني قلبها قبل عينيها وحضنتني بأحشائِها قبل يديها أهدي سلامي ومحبتي إليها.............................. **أمـــي (حفظها الله)**

الذي ساندني وشد من أزري (حبيب قلبي)، ومن تعلقت به روحي .... **زوجي محمد**

من أعطوني ولم يزالوا يعطون بلا حدود، ومن رفعت رأسي عالياً افتخاراً بهم **أُخوتي وأخـواتـــي (حفظهم الله)**

الى الذين أضاءوا لي طريقا نافعا التمس به العلم...................... **أساتـذتـــي**

الى من لا تحلو الحياة بدونهم.......................................**أصدقـائـي جميعـاً**

إلى كلِّ من أسهم في انجاز هذه الدراسة.........................**أُهدي ثمرة جهدي**

الباحثة

الشكر والعرفان

الحمد لله ربَّ العالمين، والصلاة والسلام على سيدنا محمد وإله الطيبين الطاهرين وصحبه أجمعين بعد شكري وثنائي على من أنعم علي بنعمة الصبر وشد من أزري ويسر أمري لا يسعني إلاَّ أنْ أتوجَه بأصدق تعابير الشكر والامتنان لكلَّ من غمرني وجاد عليَّ بعلمه فأحاطني بطوق العرفان بالجميل وها أنا ذا أحملُ نفحات شكري بين كفي وأنحني إجلالاً واحتراماً إلى كلَّ من: –

أُستاذي ومشرفي الأُستاذ الدكتور **رياض عبد الله أحمد**، لجهده في غمر هذه الرسالة بفيض علمه وسديد توجيهاته والمتابعة العلمية الجادة والمخلصة في تصحيح هفواتي وتقويم خطوات عملي، فله من الله جزيل الأجر.

وأتوجه بالشكر والعرفان إلى عمادة كلية التربية للعلوم الانسانية – جامعة تكريت ممثلة بالسيد عميد الكلية والمعاونين العلمي والإداري، وإلى موظفي وموظفات عمادة كلية التربية للعلوم الانسانية، وإلى رئاسة قسم الجغرافية.

وإلى أساتذتي الأفاضل في قسم الجغرافية الذين غمروني بفضلهم وعلمهم وتوجيههم في السنة التحضيرية وأثناء اعداد هذه الرسالة، سائلاً المولى عز وجل لهم التوفيق وجزيل الثواب.

وأتقدم بالشكر الجزيل إلى جميع زملائي وزميلاتي إثناء مرحلة الدراسة وإلى أعضاء لجنة المناقشة الأفاضل الذين سيتفضلون بقراءة الرسالة ورفدها بملاحظاتهم وآرائهم السديدة التي تجعلها إنْ شاَء الله في أحسن تقويم.

والشكر موصول لجميع موظفي وموظفات مكتبات كلية الآداب والتربية والمكتبة المركزية في جامعة تكريت.

وأقدم شكري وعرفاني لجميع الأهل والاصدقاء وكلٍّ من شجعني بكلمة طيبة أو دعوة صالحه ولكلً من كاَن له أثرٌ في إنجاز هذ البحث إليهم جميعاً الشكر الفائق والامتنان الوافر والله ولي التوفيق وعذرا لمن فأتني ذكره.

المستخلص

أن تطور المدن ضمن حيزها المكاني والناتج عن النمو الطبيعي والميكانيكي نتج عنه نمو غير متوازن في أحياء المدينة نتيجة لرغبة السكان في الاستقرار في بعض الأحياء وعزوفهم عن أخرى وبالتالي ينعكس بشكلٍ مباشرٍ على قيمة الأرض الحضرية ضمن تلك الأحياء، وعلى ذلك فقد جاءت الدراسة تحت عنوان **(التحليل المكاني لتباين أسعار الأراضي في مدينة الخالص)** والتي تقع ضمن مدينة الخالص الممتدة على مساحة (٢٤٦٩) هكتاراً والبالغ عدد سكانها (٦٦٦٠٧) نسمة لسنة ٢٠٢٢، والموزعون على احيائها البالغ عددها (١٧) حياً. وقد أسهم التباين المكاني للأسعار داخل المدينة الى حدوث خللٍ في توزيع السكان من خلال التباين المكاني للكثافات السكانية، فضلاً عن توزيع الخدمات وتركزها في أحياء دون أخرى مما خلق حالة من التباين داخل المدينة، وقد ناقشت الرسالة دور العوامل الاقتصادية والاجتماعية والتخطيطية التي من شأنها خلق حالة من التباين في الأسعار ومعرفة الأسباب الجغرافية التي أعطت هذا التباين لحي دون آخرٍ، فضلاً عن تحديد أبرز العوامل المؤثرة من خلال الدراسة الإحصائية التي حققت في أكثر العواملِ المؤثرة تأثيراً في تباين الأسعار داخل المدينة. وعلى ذلك فقد توصلت الدراسة الى عددٍ من الاستنتاجات كان أبرزها تباين أسعار الأراضي إذ شهدت المدينة تبايناً واضحاً في أسعار الأراضي السكنية ضمن الأحياء فقد بلغ أعلى سعر للمتر المربع الواحد في أحياء النور والعمارات بين (٥٥٠ الف- ١,٠٠٠,٠٠٠) دينار عراقي/ متر مربع، في حين بلغ أدنى سعرٍ بين (١٠٠ الف- ٢٥٠) الف دينار/ متر مربع في حي المنطقة الصناعية كما توصلت الدراسة إلى تباين أسعار الأراضي التجارية بين منطقة الأعمال المركزية والشوارع التجارية الرئيسة إذ تباين سعر المتر المربع الواحد في المركز التجاري بين (٧٥٠ الف- ١٠٠٠٠٠٠) ديناراً/ متر مربع، وعلى ضوء الاستنتاجات قدمت الباحثة بعض المقترحات التي تساهم في تقليل تباين الأسعار للأراضي ومحاولة تخفيضها وكان أبرزها ضرورة تدخل الجهات المسؤولة على تخطيط المدينة وعدم السماح بأنشاء العشوائيات على حدود المدينة بل توزيعها بشكلٍ منتظمٍ على السكان وبأسعار مناسبة لمستوى الدخل ولا سيما للعوائل الفقيرة والمتعففة لمحاولة السيطرة على ارتفاع أسعار الأراضي وتوفير الخدمات للأحياء الفقيرة و تحسين جودة السكن فيها لزيادة الإقبال عليها وتقليل الضغط السكاني على بقية الاحياء مما يعمل بدوره على تقليل الحدة في زيادة أسعار الأراضي في المدينة. كما أوصت الباحثة على تشجيع القطاع الخاص على الاستثمار في إنشاء المجمعات السكانية واطئة الكلفة وذلك لحلّ ازمةٍ السكن التي تعاني منها المدينة والتي تعمل بدورها على تقليل تباين أسعار الأراضي في المدينة.

قائمة المحتويات

المحتويات

المــحتــــويـــــات

المحتويات

المحتويات

المحتويات

المحتويات

قائمة الجداول

المحتويات

المحتويات

المحتويات

قائمة الخرائط

المحتويات

قائمة الاشكال

المحتويات

المحتويات

المقـــــــدمة

تنشأ المدن عاده بأشكال مختلفة سواء كانت عشوائية او مخططة إذ أنها تنمو وتتسع المساحة المبنية للمدينة وفقا لعوامل جغرافية إذ أن هذه العوامل يتعلق الكثير منها بمقومات الموقع والموضع وبعضها يتعلق بعناصر المناخ فضلا عن تأثير طرق النقل والمواصلات وأسعار الأراضي ونمو السكان والهجرة من الريف إلى المدن وأسباب أخرى كثيره حيث إنَّ كلَّ هذه العوامل تؤثر في اتجاهات نمو المدن وتخطيطها وبالتالي زيادة مساحة المدينة سواء كان ذلك على شكلِ تشييد المباني السكنية أو المنشآت والمرافق والاستخدامات العامة التي تلبي احتياجات السكان. وتتسم أسعار الأراضي بقدر كبيرٍ من الأهمية لما لها من تأثير على أساس المدينةِ ونمط استعمالات الأرض فيها فضلا عن تأثيرها على حياة السكان والمستوى الاجتماعي لهم حيث إنَّ ارتفاع أسعار الأراضي يؤثر في رفع تكاليف المعيشة ويزيد من نسبه الفقر فيعجز المواطنين عن بناء مسكن العمر لذا يضطر الكثير منهم الى السكن في بدل الإيجار وهذا يؤثر على دخلهم الفردي والمستوى الاقتصادي فضلا عن إنَّ ارتفاع أسعار الأراضي يدفع الكثير من الناس إلى البناء والتشييد على أراضي تعود ملكيتها الى الدولة او البناء على الأراضي الزراعية والتجاوز على ملكيتها وهذه مشكله اخرى تتمثل بالتجاوزات العمرانية داخل المدن وظهور العشوائيات والمناطق غير المخططة وغير المخدومة كما إنَّ لسعر الأرض أثّر في تفاقم أزمة السكن والعجز السكني ومشاكل أخرى سواء من خلال تغير الاستعمال ومشاكل التجاوز على الاستعمالات الأخرى التي تترتب على أسعار الأراضي داخل الحيز الحضري، من هنا جاءت أهمية دراسة هذا الموضوع لمعرفة أسباب تباين أسعار الأراضي في مدينة الخالص وما هي تأثيراتها المختلفة سواء على نمو أحياء المدينة او تأثيرها على نمط استعمالات الأرض وتأثيرها على السكان وغيرها.

وقد تمت استبانة أسعار الأرض وتوزعت استعمالاتها وفقا لمتطلبات أسعار الأرض فضلا عن توزيع الجانب الاجتماعي والاقتصادي قد رسم من خلال أسعار الأراضي، فهي معيار أساسي أسهم في بلورة التكوين الاجتماعي والاقتصادي والوظيفي داخل المدينة.

الفصل الأول

الإطار النظري والخصائص الجغرافية لمنطقة الدراسة

المبحث الأول: - الإطار النظري

المبحث الثاني: - الخصائص الطبيعية والبشرية لمنطقة الدراسة

المبحث الأول

الإطـــار النــظــري

اولاً: - مشكلة الدراسة: -

إنَّ مشكلة البحث تندرج ضمن مفهوم عام وهو إنَّ تباين أسعار الأراضي تتسم بالنسقية من المراكز الأكثر ارتفاعاً إلى الأطراف الأقل سعراً الا إنَّ ما بين هاتين النقطتين توجد حالة من التباين المكاني لأسعار الأراضي لمسببات كثيرة سوف تحاول الدراسة الإجابة عنها، وكذلك فأن هناك مشاكل ثانوية تسهم في وجود هذا التباين منها: -

١- هل إنَّ للعوامل الجغرافية البشرية إثراً في تباين الأسعار؟
٢- هل يؤثر التوزيع الجغرافي لمواقع الخدمات في خلق حالة من التباين في الأسعار؟
٣- هل يساعد توزيع استعمالات الأرض الحضرية داخل المدينة من بلورة نسق معتدل للأسعار ام هي من العوامل المساعدة في التباين؟
٤- هل شكّل هذا التباين أي حالة من المشاكل داخل الحيز المكاني للمدينة؟

ثانياً: -فرضية الدراسة: -

لقد شكّلت العوامل الاقتصادية والاجتماعية والتخطيطية داخل النقطتين المركز والأطراف دوراً مهماً في تباين أسعار الأرضِ مما أدى إلى خلق حالات من الاتزان في استعمالات الأرض الحضري، وإنَّ الإجابات المحتملة عن المشاكل الفرعية هي: -

١- أسهمت العوامل الجغرافية البشرية بشكل خاص في تباين أسعار الأراضي داخل المدينة.
٢- إنَّ تواجد الخدمات وتباينها داخل الأحياء قد ساعد في أحداث تباينٍ واضحٍ دفع السكان الى التركز فيها وحولها كأحدى العوامل المسببة في ارتفاع الأسعار وانخفاضها للأرض الحضرية.
٣- إنَّ الجوانب التخطيطية لاستعمالات الأرض قد ساهمت في تباين أسعار الأرض بحسب الاستعمال.

٤- إنَّ هذا التباين قد ساعد على خلق عبء تخطيطي على المدينة من خلال زيادة العشوائيات فضلاً عن التجاوز على أملاك الدولة فضلاً عن تباين الكثافات السكانية داخل الحيز الحضري.

ثالثا: -هدف الدراسة: -

هدف هذ البحث إلى: -

١- بيان أثر العوامل الجغرافية البشرية وأيّ منها أكثر تأثيراً في أسعار الأراضي في مدينة الخالص؟

٢- التعرف على التغير في أسعار الأراضي زمانياً ومكانياً من خلال دراسة مراحل التطور العمراني لمنطقة الدراسة.

٣- معرفة التباين المكاني لأسعار الأراضي في منطقة الدراسة.

٤- ايضاح العلاقة بين نوع استعمال الأرض وسعر الأرض في منطقة الدراسة.

٥- بيان أسعار الأراضي من مركز المدينة إلى أطرافها ومعرفة التدرج في الأسعار كلما ابتعدنا عن المركز وانعكاسات هذا التدرج على البنية الحضرية.

رابعاً: - اهمية الدراسة: -

تأتي اهمية الدراسة فيما يلي: -

١- من الناحية الأكاديمية يعد موضوع أسعار الأراضي مجالاً حيوياً مهماً من مجالات والبحث في جغرافية المدن التي تهتم بالتنظيم المكاني وشكل المدينة وتركيبها الداخلي والوظيفي.

٢- ومن الناحية التطبيقية تعد مدينة الخالص من المدن التي تشهد نمواً سكانياً كبيراً واتساعاً متسارعاً في المساحة سنةً بعد أُخرى وهذا الأتساع سوف يؤدي إلى زيادة الطلب على الأراضي لتلبية المتطلبات المتعددة لساكني المدينة كتشييد المباني السكنية واستعمالات الأرض المتنوعة ما بين استعمالٍ صناعي وتجاري وترفيهي وغيرها.

خامساً: -مبررات الدراسة: -

من المبررات التي دفعت إلى اختيار موضوع الدراسة أبرزها: -

١- افتقار منطقة الدراسة إلى دراسة تفصيلية في التباين المكاني لأسعار الأراضي.

٢- قلة الدراسات الجغرافية التي تبحث التباين المكاني لأسعار الأرض على مستوى المدينة، وإنَّ دراسة التباين المكاني لأسعار الأرض تعد مكملة للجوانب الأخرى ويعطي تفسيراً للحراك المكاني والتغير الوظيفي داخل المدينة.

٣- ترتبط استعمالات الأرض المتعددة بأسعار الأراضي، كما أنَّ لسعر الأرض أثر كبير في حياة الناس واستقرارهم الاجتماعي والنفسي والاقتصادي.

٤- اهتمام العديد من المخططين بشكل وافٍ بهكذا دراسات تهتم بأسعار الأراضي بالمستوى الذي يعبر عن فعاليته في الدراسات الحضرية.

سادساً: - مناهج الدراسة: -

استندت الدراسة إلى عددٍ من المناهج التي تعتقد الباحثة بأنَّها الوسيلة الأنجح لدراسة الموضوع وهي: -

١- المنهج التأريخي والوصفي: - إذ تتبع الباحثة تطور المدينة من خلال الإجراءات الوصفية للتطور الزمني للأحياء السكنية.

٢- المنهج التحليلي: - وتم ذلك من خلال عرض الدراسة الميدانية، وتحليل الجداول والنصوص الجغرافية للوصول إلى الأبعاد الحقيقية في تحليل تباين أسعار الأراضي وبيان اسبابها وسبل المعالجة لها.

٣- استخدام الأسلوب الإحصائي: - حيث إنَّ كثرة العوامل المؤثرة قد خلقت حالة من التناقض لدى الباحثة أدت إلى استخدام الأُسلوب الاحصائي لمعرفة أي العوامل الأكثر تأثيرا في تباين أسعاَر الأراضي.

سابعاً- العمل الميداني ويشمل الاتي: -

١- تصميم استمارة الاستبيان: - تقوم الدراسة على استطلاع أراء السكانِ المقيمين في منطقة الدراسة فيما يخص مشكلة تباين أسعار الأراضي في مدينتهم والكشف عن تباينها، ومقدار الاختلاف في الأسعار من وجهة نظرهم. ويتم ذلك من خلال استمارة الاستبانة. إذ تم توزيع (٣٤٣) استمارة على مجتمع الدراسة كما في الجدول (١)، وقد بلغت نسبة العينة (٣%). أمَّا استمارات الاستبيان التي وزعت على مكاتب العقار فقد بلغت ٧ استمارات، لكون اعداد مكاتب العقار قليلة في داخل المدينة وتوجد فقط في سبعة أحياء، أمَّا بقية الأحياء فتكون تابعة للمكاتب القريبة منها، جدول (٢).

ثامناً: -الحدود الزمانية والمكانية لمنطقة الدراسة: -

١- الحدود الزمانية: - تتمثل الحدود الزمانية بدراسة أسعار الأراضي في مدينة الخالص في الوقت الحالي ٢٠٢٢ اعتماداً على بيانات الدوائر الحكومية والعمل الميداني.

٢- الحدود المكانية: - لقد تمثلت منطقة الدراسة بمدينة الخالص والتي يمكن تحديدها بالحدود البلدية ضمن التصميم الأساسي لها لعام ٢٠٢٢، والتي يحدها من الشمال قريتي (الدوجمة والناي) ومن الجنوب قرية (عرب شوكة) ومن الغرب قريتي (الجديدة وسعدية الشط) ومن الشرق قرية (التحويلة) ومن الشمال الشرقي قريتي (ألكوتي وأبو تمر) ومن الشمال الغربي قريتي (جيزاني الجدول والسندية) ومن الجنوب الشرقي (مقاطعة المهر دار والاسود) ومن الجنوب الغربي قريتي (العامرية وكشكين). وقد بلغت مساحة المدينة الكلية (٢٤٦٩) هكتاراً بينما تبعد عن مدينة بعقوبة (١٨) كم باتجاه الشمال، وحوالي (٧٠) كم شمال شرق العاصمة بغداد، أمَّا أطرافها الغربية فتمتد على امتداد الطريق الربط بين (بغداد ـ الخالص ـ كركوك).

٣- الحدود الفلكية: - تقع المدينة بين دائرتي عرض (٣٠=، ٥٣¯، ٣٣° - ٣٠=، ٤٨¯، ٣٣°) شمالاً، وبين خطي طول (٣٠=، ٢٨¯، ٤٤° - ٣٠=، ٣٢¯، ٤٤°) شرقاً، ويبلغ عدد سكانها (٦٦٦٠٧) نسمة لسنة ٢٠٢٢، ويبلغ عدد احيائها ١٧ حياً. الخريطة (١) و(٢) و(٣) و(٤).

جدول (١) توزيع استمارات الاستبيان بحسب أحياء مدينة الخالص ٢٠٢٢

ت	اسم الحي	مساحة الحي هكتار	عدد السكان لعام ٢٠٢٠	عدد الاسر لعام ٢٠٢٠	عدد الاستمارات **
١	حي الغربية	١٧٩	٧٤٤٢	١٢٩٦	٣٩
٢	حي الشرقية	٤٨٣	٧٨١٠	١٧٤٢	٥٢
٣	حي عليبات	٢٩	٥٦٠٨	٨٣٣	٢٥
٤	حي الخويلص	٦٢	٣٤٠٩	٥٦٦	١٧
٥	حي الغريرات	١٦	٤١٥	٦٣	٢
٦	حي الكوبات	١٢٠	١٧٥٩	٤٠٢	١٢
٧	حي العصري	٢٨٣	٧١٨٢	١١١٤	٣٣
٨	حي العمال	٥٨	٦٣٢٠	٩٤٣	٢٨
٩	حي المنطقة الصناعية	٧٠	٢٠٢	٤٦	٢
١٠	حي الياخات	٢٧	٢٧٣	٨٣	٢
١١	حي الزهراء	١١٥	٦٠٤١	١٠٣٥	٣١
١٢	حي العمارات	٢٠	٣٦٠٢	٤١٣	١٢
١٣	حي النور	٤٤٩	١٨٠٢	٤٣٣	١٣
١٤	حي الامير	٦٣	١٩٢٠	٩٧٤	٣٠
١٥	حي علي الهادي(البيادر)	٥٦	١٨٥١	٤٠٣	١٢
١٦	حي جديدة الاغوات	٢٦٣	١٩٣٠	٥٤	٢
١٧	حي الحسين	١٧٦	٩٠٤١	١٠٣٦	٣١
	المجموع	٢٤٦٩	٦٦٦٠٧	١١٤٣٦	٣٤٣

المصدر: -

١- وزارة التخطيط، الجهاز المركزي للإحصاء، دائرة إحصاء محافظة ديالى، تقديرات السكان في مدينة الخالص بحسب الأحياء، ٢٠٢٢، (بيانات غير منشورة).

٢- استمارة الاستبيان.

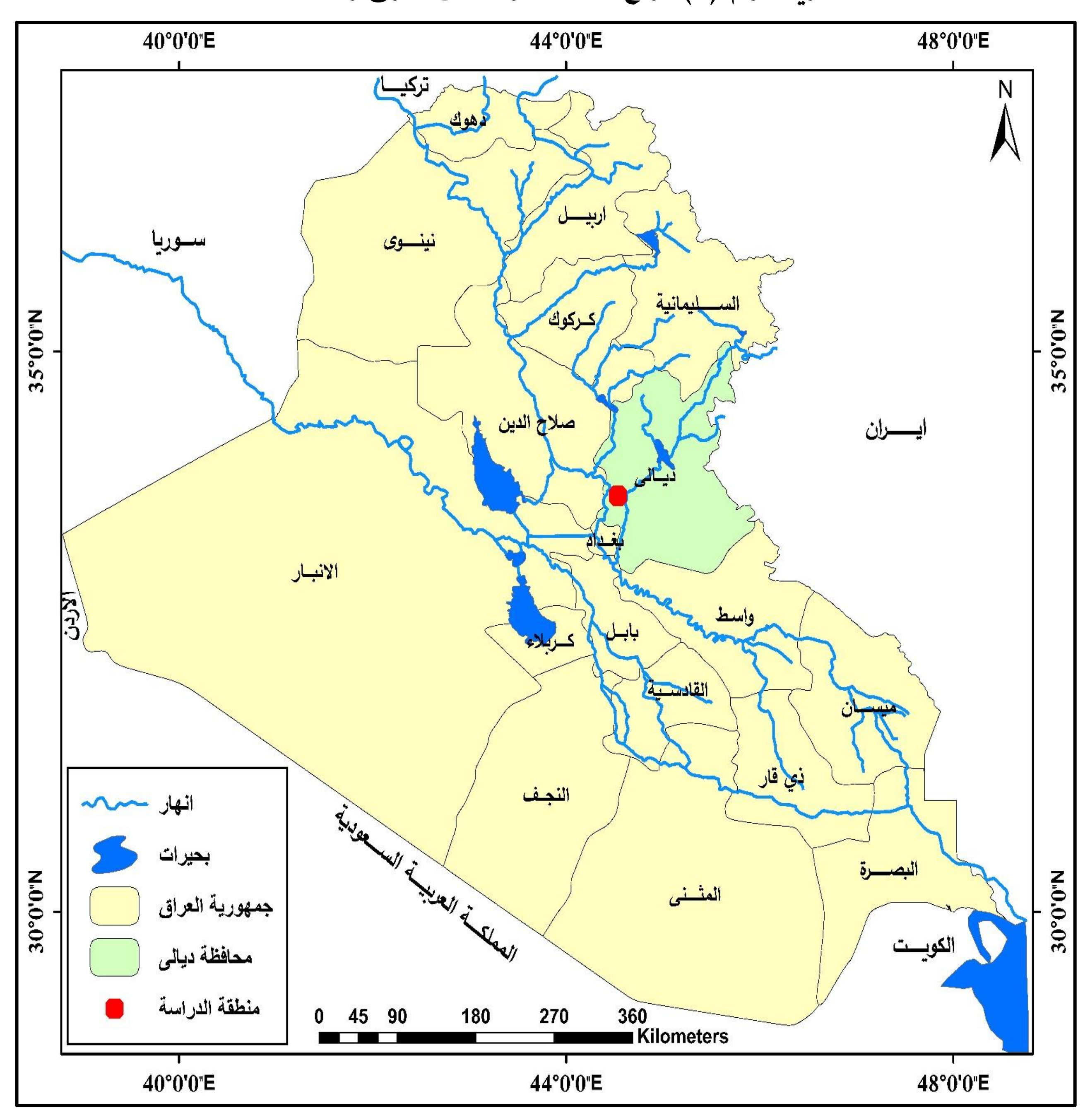
(**) المصدر: من عمل الباحث اعتمادا على المعادلة الآتية ١١٤٣٦÷١٠٠×٣=٣٤٣. حيث تم استخراج مجموع الاستمارات بالاعتماد على مجموع عدد الاسر وتقسيمه على ١٠٠ ومن ثم تم ضربه ×٣.

جدول (٢) توزيع استمارات الاستبيان بحسب مكاتب العقار لسنة ٢٠٢٢

ت	اسم الحي	اسم مكتب العقار	عدد الاستمارات
١	حي الغربية	عقارات العراق	١
٢	حي الشرقية	مكتب الصادق	١
٣	حي عليبات	مكتب سمير	١
٤	حي العصري	مكتب السجاد	١
٥	حي العمال	مكتب السجاد	١
٦	حي جديدة الاغوات	مكتب الزهراء	١
٧	حي الزهراء	مكتب فاضل	١
	المجموع		٧

المصدر: – من عمل الباحثة بالاعتماد على استمارات الاستبيان، والدراسة الميدانية.

خريطة رقم (١) موقع منطقة الدراسة من العراق والمحافظة

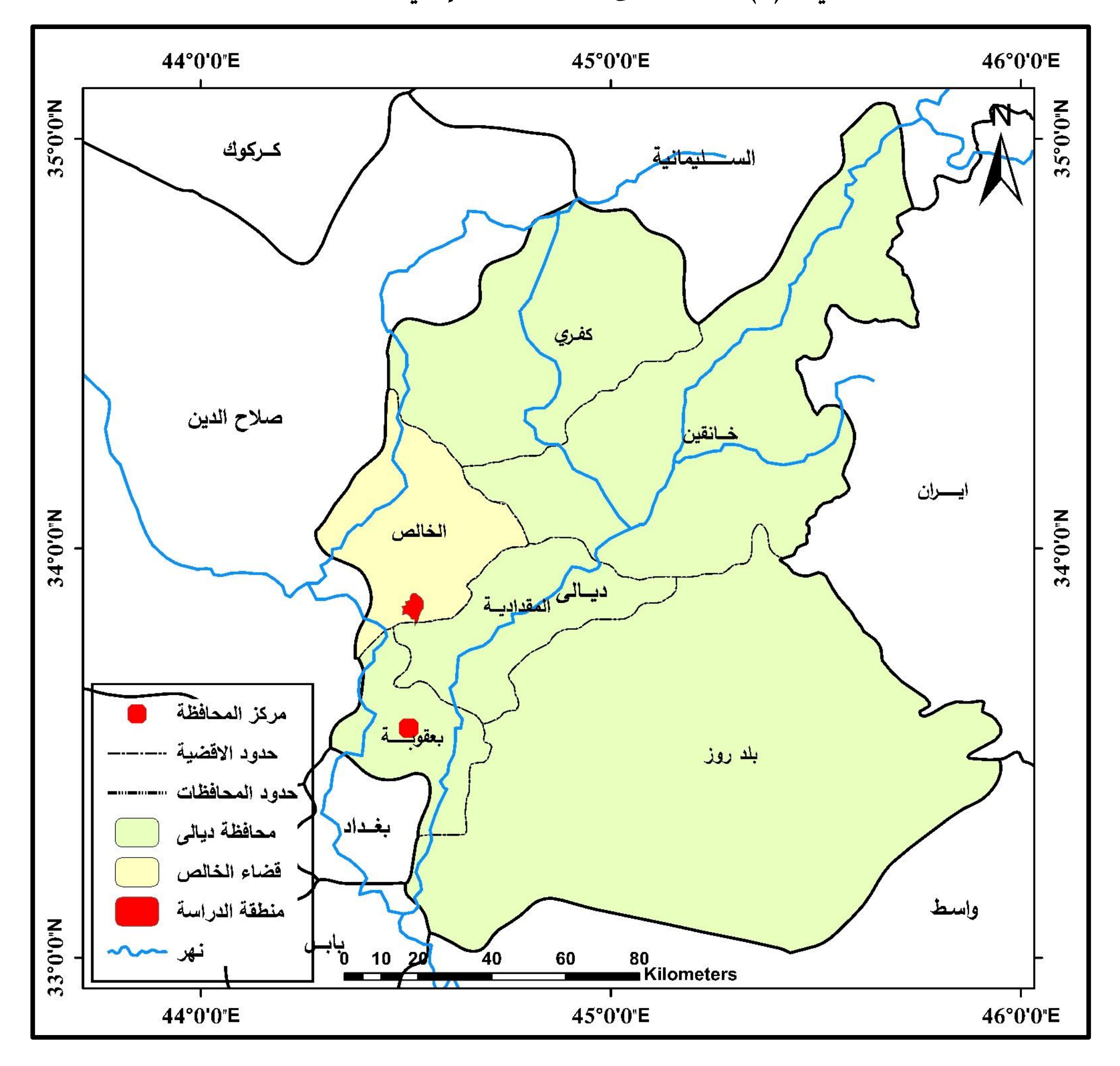


المصدر: - من عمل الباحثة بالاعتماد على:-

١- برنامج ARC GIS ١٠,٨

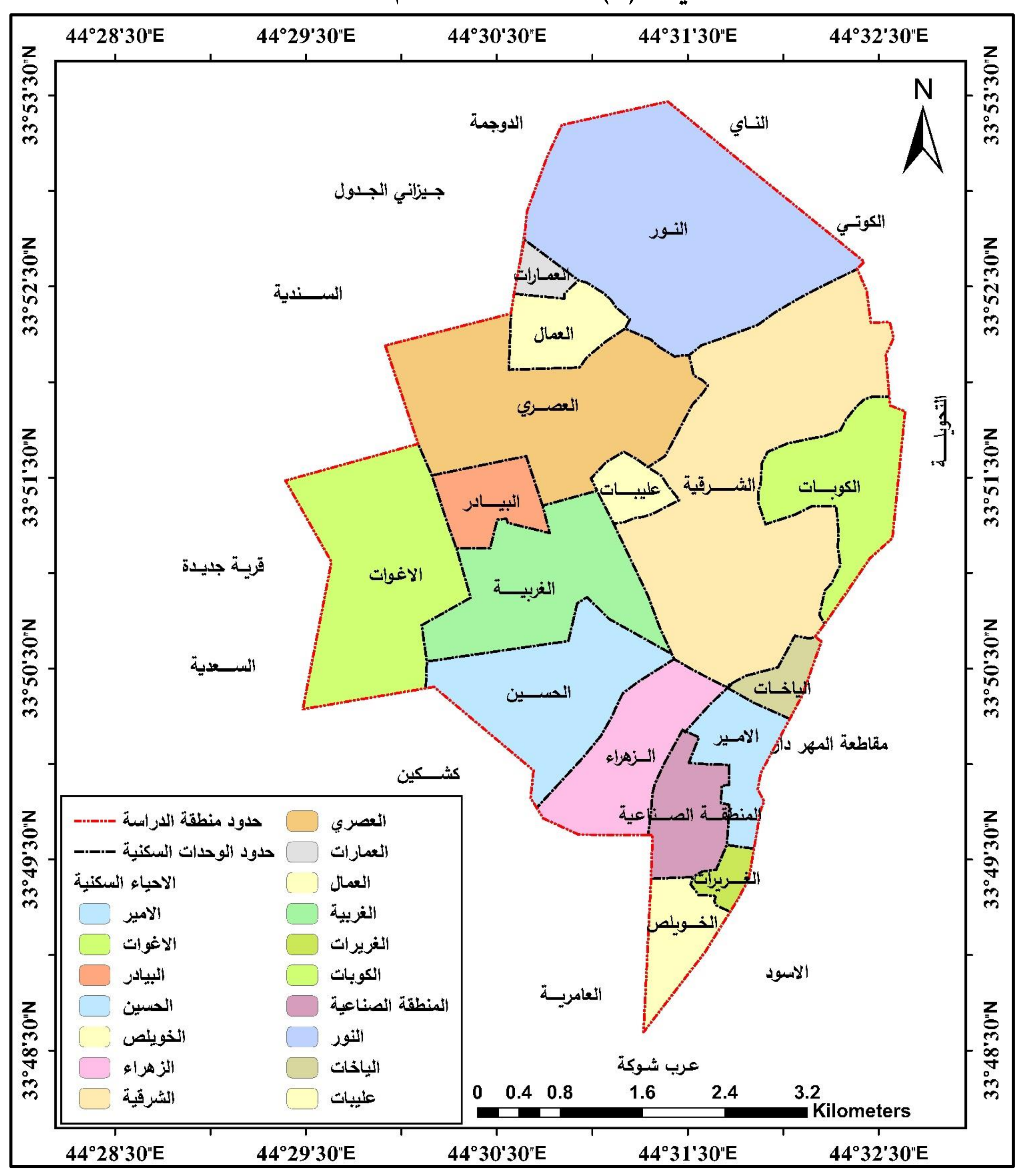
٢- الهيئة العامة للمساحة، خريطة العراق الإدارية، بغداد، ٢٠١٠، وبمقياس رسم ١:١٠٠٠٠٠٠.

خريطة (٢) محافظة ديالى حسب الوحدات الإدارية لسنة ٢٠٢٢



المصدر: – الهيئة العامة للمساحة، خريطة محافظة ديالى الإدارية، بغداد، ٢٠١٠، وبمقياس رسم ١: ٥٠٠٠٠٠.

خريطة (٣) منطقة الدراسة لعام ٢٠٢٢

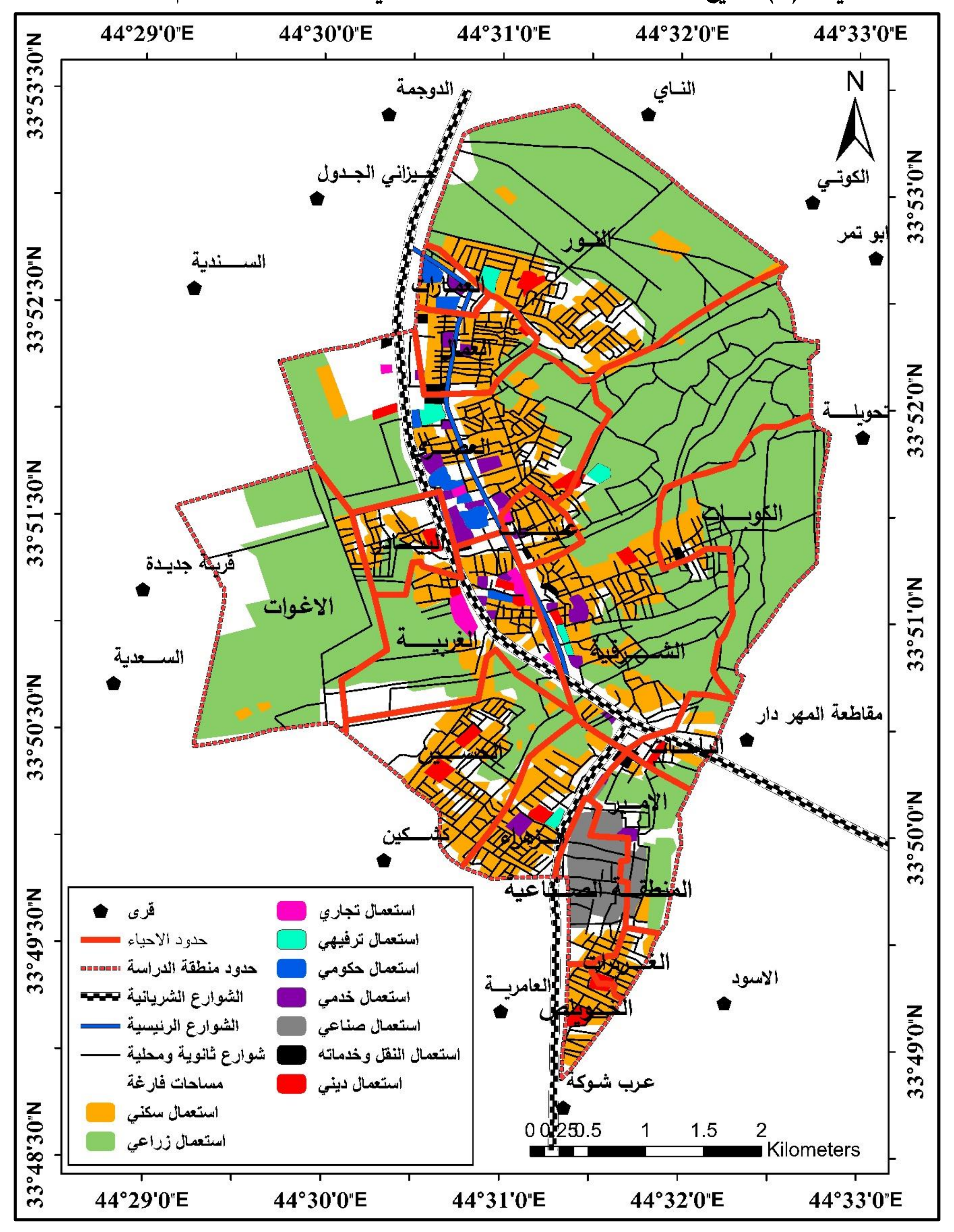


المصدر: – من عمل الباحثة بالاعتماد على: –

١– خريطة محافظة ديالى، الهيئة العامة للمساحة، بغداد، ٢٠١٠، بمقياس ١: ٥٠٠٠٠٠.

٢– خريطة التصميم الأساس لمدينة الخالص لعام ٢٠٢٢، بمقياس ١: ٥٠٠٠٠

خريطة (٤) توزيع الأحياء واستعمالات الأرض الحضرية لمنطقة الدراسة لعام ٢٠٢٢



المصدر: – من عمل الباحثة بالاعتماد على: – ١- خريطة التصميم الأساس لمدينة الخالص ٢٠٢٢، ٢- مرئية فضائية لمدينة الخالص Sentinel ٢، ٢٠٢٢، بدقة ١ متر.

تاسعاً: – الدراسات السابقة: –

أولا: – الدراسات العراقية: – هناك دراستان عن أسعار الأراضي فضلاً عن بحثين وهما كما يلي

١– دراسة احمد حسن عواد[١]، حيث تناولت هذه الدراسة تباين أسعار الأراضي والإيجارات في مدينة الرمادي والعوامل المؤثرة في هذا التباين.

٢– دراسة هويدة عبد الغني سطم صالح[٢]، تناولت هذه الدراسة أسعار الأراضي وتباينها في مدينه الفلوجة والعوامل الجغرافية المؤثرة على أسعار الأراضي والمراحل المورفولوجيا التي مرت بها مدينة الفلوجة ومن ثم تحليل احصائي لتباين أسعار الأراضي في مدينة الفلوجة.

٣– دراسة عبير عدنان خلفة الخزاعي[٣]، تهدف هذه الدراسة إلى تحليل التباين المكاني لأسعار الأراضي في مدينة الديوانية بحدودها البلدية المتكونة من (٥٩) حياً سكنياً والبحث عن العوامل الجغرافية المؤثرة في قيمة أسعار الأراضي ومن ثم التطرق إلى أثر تباين قيمة أسعار الأراضي في توجيه استعمالات الأرض.

٤– دراسة علي صالح حميد محمد الجبوري[٤]، تناولت الدراسة الحالية تصنيف أسعار الأراضي الى ثلاثة اصناف أساسية، تناول الصنف الأول تحليل أسعار الأراضي التجارية، أمَّا الصنف الثاني فقد تناول أسعار الأراضي السكنية، أمَّا الصنف الثالث فقد تناول تحليل أسعار الأراضي الصناعية.

---

(١) احمد حسن عواد، التباين المكاني أسعار الأراضي والإيجارات في مدينة الرمادي، مجلة جامعة ديالى، العدد ٥٨، ٢٠١٣.

(٢) هويدة عبد الغني سطم صالح، تحليل مكاني لأسعار الأراضي في مدينه الفلوجة دراسة في جغرافية المدن، رسالة ماجستير (غير منشور)، كلية التربية للبنات، جامعة الانبار، ٢٠٢٠.

(٣) عبير عدنان خلفة الخزاعي، التحليل المكاني لقيمة أسعار الأراضي في مدينة الديوانية، مجلة الفنون والآداب وعلوم الانسانيات والاجتماع، جامعة القادسية، كلية الآداب، العدد ٥٦، ٢٠٢٠.

(٤) علي صالح حميد محمد الجبوري، تحليل جغرافي لأسعار الأراضي في مدينة الموصل وتأثيره على مورفولوجية المدينة، رسالة ماجستير (غير منشورة)، كلية التربية للعلوم الإنسانية، جامعة الموصل، ٢٠٢١.

ثانيا: - الدراسات العربية: -

١- دراسة كايد ابو صبحه[1]، الأنماط المكانية لقيم الأراضي في مدينة عمان وآثار بعض العوامل في هذه القيم.

٢- دراسة سناء صالح عبده قاسم الحبيشي[2]، أسعار الأراضي في مدينة مكة المكرمة دراسة في جغرافية المدن.

ولقد استفادت الباحثة من الدراسات السابقة بانها قدمت لها معلومات مفيدة حول موضوع الدراسة وطرق جمع المعلومات والإفادة من خبرات الباحثين السابقين في التعامل مع البيانات وطرق تحليلها، وتجنب الوقوع في الأخطاء التي وقعوا بها، فضلا عن أنَّها زودت الباحثة بالمصادر والمراجع التي يمكن الاعتماد عليها في موضوع البحث، وكذلك الإفادة من طرح أفكار جديدة وإيجاد حلول للعديد من الأسئلة التي شغلت فكر الباحثة. وقد أعطت الدراسات السابقة للباحثة فكرة شاملة عن موضوع الدراسة، وأصبح لديها خلفية علمية كاملة عن موضوع البحث الذي نقوم به.

عاشراً: - هيكلية الدراسة: -

توزعت الدراسة على ستة فصول وهي كالتالي: -

الفصل الأول: - تناول الأطار النظري والخصائص الجغرافية لمنطقة وقسم على مبحثين درس المبحث الأول الأطار النظري والمبحث الثاني الخصائص الطبيعية والبشرية لمنطقة الدراسة والذي درس العوامل الطبيعية لمنطقة الدراسة (الموقع والتكوينات الجيولوجية والسطح والمناخ والتربة والموارد المائية)، ودرس المقومات البشرية لمنطقة الدراسة متمثلة بالعوامل الاقتصادية والتغير في نمط الاستثمار والعوامل الاجتماعية وخدمات البنى التحتية للأحياء السكنية والقرب من الخدمات المجتمعية وتناول دراسة السكان في مدينة الخالص، من جوانب نمو السكان وتوزيعهم.

---

(١) كايد ابو صبحه، الانماط المكانية لقيم الأراضي في مدينة عمان واثار بعض العوامل في هذه القيم، مجلة دراسات الجامعة الأردنية، مجلد ٥، عدد ١١، ١٩٨٤.

(٢) سناء صالح عبده قاسم الحبيشي، أسعار الأراضي في مدينة مكة المكرمة دراسة في جغرافية المدن، أطروحة دكتوراه (غير منشورة)، كليه العلوم الاجتماعية، جامعة ام القرى، مكة المكرمة، ٢٠٠٦.

الفصل الثاني: – التطور العمراني والتوزيع الجغرافي لاستعمالات الأرض الحضرية لمنطقة الدراسة، وتم دراسته على مبحثين شمل المبحث الأول مراحل التطور العمراني لمنطقة الدراسة، وضم خمسة مراحل المرحلة الأولى من بداية القرن العشرين، والمرحلة الثانية من سنة ١٩٣٠ ولغاية ١٩٥٠، والمرحلة الثالثة من سنة ١٩٥٠ ولغاية ١٩٧٠، والمرحلة الرابعة من سنة ١٩٧٠ ولغاية ١٩٩٠، والمرحلة الخامسة من سنة ١٩٩٠ ولغاية ٢٠٢٠، والمبحث الثاني تناول نظريات استعمالات الأرض الحضرية.

الفصل الثالث: – وتناول التباين المكاني لاستعمالات الأرض الحضرية في منطقة الدراسة، وتناول تباين استعمالات الأرض الحضرية في مدينة الخالص وأثرها على تباين أسعار الأراضي

الفصل الرابع: – وتناول العوامل المؤثرة في التباين المكاني لأسعار الأراضي في منطقة الدراسة، وتم خلاله بيان اهم العوامل التي تؤثر على تباين الأسعار في منطقة الدراسة.

الفصل الخامس: – وتضمن التحليل الاحصائي لتغير أسعار الأراضي في مدينة الخالص للمدة ٢٠١٠ – ٢٠٢٢، إذ تم فيه دراسة التحليل الاحصائي وفق مبحثين الأول: – مركز الثقل السكاني وأسعار الأراضي للمدة ٢٠١٠ – ٢٠٢٢، وفي المبحث الثاني: – تحليل احصائي لتذبذب أسعار الأراضي للمدة ٢٠١٠– ٢٠٢٢.

الفصل السادس: – وتضمن الانعكاسات الجغرافية لتباين الأسعار على البيئة الحضرية للمدينة، وجاء بمحثين، المبحث الأول وتناول الجوانب الاقتصادية والاجتماعية والوظيفية، والمبحث الثاني وتناول أثر التوسع المساحي على أسعار الأراضي. وختمت الدراسة بمجموعة من الاستنتاجات والتوصيات وملاحق وقائمة المصادر.

المبحث الثاني

الخصائص الطبيعية والبشرية لمنطقة

تمهيد: –

تتميز مدينة الخالص بوجود المقومات الطبيعية والبشرية جعلها تأخذ مكان مهم بين المدن التي تتكون منها محافظة ديالى. مما جعلها مكان يتمركز فيها السكان إذ بلغ عدد سكانها (٦٦٦٠٧) نسمة لعام ٢٠٢٢، مما ساعد على توسع المدينة من النواحي العمرانية والخدمية مما ولد ضغطاً على الحاجة السكنية من بناء الوحدات السكنية ومد شبكات طرق النقل وزيادة الطلب على الخدمات الصحية والتعليمية والخدمات البلدية بسبب الزيادة الحاصلة في نمو المدينة. وقد ساعد استواء سطح الأرض التي تقع عليه المدينة من سهولة توسعها بجميع الاتجاهات ولاسيما بمحاذاة الشارع رقم (٢) الذي تقع عليه المدينة وهو الشارع الرابط بين بغداد – الخالص – كركوك. وكذلك وفرة المواد الأولية للبناء وقرب معاملها التي تقع شرق المدينة[١]، إنَّ هذه المقومات كانت مهمة في توسع المدينة وهي نفسها تسهم في ارتفاع وانخفاض أسعار الأراضي في منطقة ، ومن خلال هذه المقدمة سوف نستعرض الخصائص الطبيعية لمدينة الخالص.

اولاً: – الخصائص الطبيعية في منطقة الدراسة: –

لقد ضمت الخصائص الطبيعية مجموعة من العناصر هي الموقع الجغرافي والموضع والتربة والموارد المائية وإنَّ مجمل هذه العناصر أسهمت في توسع المدينة وتطورها ونموها ولكن من خلال الدراسة الميدانية لم نلاحظ أي تأثير لهذه العوامل على تباين الأسعار في منطقة الدراسة وهي: –

١–**الموقع:** – قد تبين أنَّ مدينة الخالص تقع فلكيا بين دائرتي عرض (٣٠=، ٥٣-، ٣٣° – ٣٠=، ٤٨-، ٣٣°) شمالاً، وبين خطي طول (٣٠=، ٢٨-، ٤٤° – ٣٠=، ٣٢-، ٤٤°) شرقاً، وتحتل الزاوية الجنوبية الغربية من قضاء الخالص وتمتد عبر حدوده الغربية على الطريق

---

(١) منذر مهدي عبد الله مشعل العبيدي، التلوث البصري في مدينة الخالص، رسالة ماجستير (غير منشورة)، كلية التربية للعلوم الإنسانية، جامعة تكريت، ٢٠٢١، ص١٥.

رقم (٢) الشرياني وهو طريق بغداد – الخالص – كركوك، والمسافة بينها وبين مركز المحافظة حوالي (١٨ كم) وتبعد عن العاصمة بغداد (٧٧ كم)[1]. والتي يحدها من الشمال قريتي (الدوجمة والناي) ومن الجنوب قريتي (عرب شوكة والأسود) ومن الغرب قريتي (الجديدة وسعدية الشط) ومن الشرق قرية (التحويلية) ومن الشمال الشرقي قريتي (ألكوتي وأبو تمر) ومن الشمال الغربي قريتي (الجيزاني الجول والسندية) ومن الجنوب الشرقي (مقاطعة المهر دار) ومن الجنوب الغربي قريتي (العامرية وكشكين).

من خلال دراسة الموقع الجغرافي لمنطقة الدراسة نلاحظ تميزها عن غيرها من نواحي القضاء، فهي تحتل موقعاً مهماً بالنسبة للقضاء ككًل[2]، وترتبط بإقليمها بعلاقات قويه اقتصادية وثقافية واجتماعية، لذلك تعد مركزا حضارياً ذات أهمية من النواحي الإدارية والخدمية والوظيفة والثقافية والاقتصادية ولا تنحصر خدماتها على سكانها فقط بل شملت كلَّ نواحي القضاء. لقد كان لموقع مدينه الخالص أثُر واضحٌ في نمو المدينة وتوسعها الحضري لموقعها المميز والقريب من العاصمة بغداد والطريق الرابط بين المحافظات الشمالية والعاصمة بغداد طريق رقم (٢) فضلا عن طبيعتها الجغرافية وانبساط أراضيها وعدم وجود المعوقات الطبيعية التي تقف عائقاً أمام توسع المدينة في جميع الاتجاهات وكل ذلك كان له أثُر في توسع المدينة[3].

٢- الموضع: – موضع المدينة هو المكان الذي تقوم علية المدينة وتتركز فيه رقعتها المساحية أو حيزها الحضري، وتدل فكرة الموضع على الصفات الطبيعية للحيز الحضري الذي تستثمره المدينة، كالسطح والتضاريس الأرضية، ودرجة الانحدار للأرض التي تقع عليها المدينة، وتركيبها الجيولوجي والتربة والموارد المائية ومناخها المحلي وغيرها من الصفات الجغرافية التي تربط بين الصفات الموضوعية من جهة ونمو المدينة وديمومتها من جهة

(١) مديرية بلدية الخالص، قسم الطرق والجسور، بيانات غير منشورة، ٢٠٢١.

(٢) حوراء عبد الحسن، العلاقة المكانية بين طرق النقل بالسيارات وتغيير استعمالات الأرض الحضرية في مدينة الخالص، رسالة ماجستير، كلية التربية للعلوم الإنسانية، جامعه ديالى، سنه ٢٠١٥، ص٣٨.

(٣) علي ثاير طالب يوسف الزيدي، التجاوز على التصميم الاساس في مدينة الخالص، رسالة ماجستير (غير منشورة)، كلية التربية للعلوم الإنسانية، جامعة ديالى، ٢٠١٧، ص٤٢.

أخرى[1]. لذا تعد الخصائص المكانية من أبرز العوامل المؤثرة على البنية الوظيفية والمعمارية التخطيطية للمدينة[2]. امتازت مدينة الخالص بكثير من المميزات جعلها في المرتبة الثالثة بين المراكز الحضرية في محافظة ديالى، إذ إنَّ وقوعها ضمن منطقة السهل الرسوبي ساعد في نمو المدينة وتوسعها الحضري. فضلا عن قربها من مركز العراق العاصمة بغداد مما جعلها مركزاً لجذب السكان من ناحية وبعد نقل أصحاب المعامل من القطاع الخاص معاملهم بعيدا عن العاصمة بغداد إلى أطراف مدينة الخالص، لذلك صارت إحدى بؤر الصناعات الصغيرة في محافظة ديالى من ناحية أخرى. مع وجود مساحات واسعة من البساتين النخيل والحمضيات قد تداخلت مع إحيائها القديمة إذ بلغت مساحتها ما بين (٢٠– ٢٥) ألفَ دونمٍ فضلا عن ٣٥٠ الف دونم من الأرضي الزراعية ضمن إقليمها الإداري[3].

٣- **البنية الجيولوجية:** - إنّ التركيب الجيولوجي له أثُر مباشر على عملية النمو العمراني واتجاهاته إذ حدد صلاحية أرض المدينة للبناء والتشييد فاذا كانت الأرض صالحة أصبحت الخطة العمرانية سهلة مما يجعلها أكثر تطورا وذات مظهر عمراني مميز، وكلما كانت رقعة الأرض صلبة ساعد على البناء العامودي للوحدات السكنية، فضلاً عن إقامة طرق النقل وخطوط سكك الحديد[4]، مما يسهم في تطور المدينة عمرانيا واقتصاديا واجتماعيا.

٤- **السطح:** ساعد انبساط السطح في منطقة الدراسة على توسع المدينة الحضري وذلك لسهولة مد طرق النقل وعدم وجود الموانع الطبيعية التي تمنع هذا التوسع فضلا عن وقوعها على الطريق الشرياني رقم (٢) الرابط بين شمال ووسط العراق وجنوبه وكذلك قربها من العاصمة بغداد.

---

(١) صلاح حميد الجنابي، جغرافية الحضر أسس وتطبيقات، الطبعة الأخيرة، دار ابن الأثير للطباعة والنشر، جامعة الموصل، ٢٠١١. ص٣٦.

(٢) احمد حبيب رسول، جغرافية الصناعة، دار النهضة العربية، بيروت لبنان، ٢٠٠٨، ص ٩٩.

(٣) وزارة الزراعة، الهيئة العامة للزراعة في محافظة ديالى، دائرة الزراعة في الخالص، قسم الأراضي، سنة ٢٠٢١، بيانات غير منشورة.

(٤) محمد خميس الزوكة، التخطيط الإقليمي وأبعاده الجغرافية، ودار المعرفة الجغرافية للنشر والتوزيع، الإسكندرية، مصر،٢٠١٢، ص١٢٤.

٥- **التربة:** - تضم منطقة الدراسة خمسة أنواع من الترب هي ترب كتوف الأنهار- ترب الأحواض المطمورة بالغرين- ترب السهول الرملية-الترب البنية-ترب قاع الوديان، خريطة (٥)[١].

٦- **الموارد المائية:** - تعد الأنهار المصادر الرئيسة للمياه السطحية في مدينة الخالص.

أما المشاريع التي توجد ضمن مدينة الخالص فهي: -

أ- مشروع الخالص الرئيس طوله ٨٠٠ م تتفرع منه جداول صغيرة.

ب-جدول الخالص الشرقي[٢]:- وهو فرع من جدول الخالص الرئيس الواقع شمال المدينة وله جداوله.

٧- **المناخ:** - تقع المدينة ضمن منطقة المناخ شبهة الصحراوي الذي يتميز بارتفاع درجات الحرارة صيفا والبارد شتاء، وطول ساعات السطوع الشمسي، وأمطار فصلية متذبذبة[٣].

٨- **الرياح** :- هي من العوامل المناخية المهمة التي لها أثار على التخطيط العمراني وتصاميم الوحدات السكنية في المناطق الحارة والباردة، حيث يجب أنْ يؤخذ بنظر الاعتبار اتجاه الرياح في المناطق الجافة من أجل التهوية و خفض درجات الحرارة داخل الوحدات السكنية، أم في المناطق الباردة يكون تقليل سرعة الرياح أفضل لمحافظة على الهواء الدافئ داخل الوحدات السكنية[٤]، وكذلك تلعب الرياح دوراً في زيادة التلوث داخل المدينة من خلال ما تنقله من الروائح الكريهة و الغبار و الأتربة وكلما كانت حركة الهواء قوية كلما قل تركز التلوث وكلما انخفضت سرعة الرياح كلما انتشر التلوث[٥] ولما كانت الرياح

(١) منذر مهدي عبد الله مشعل العبيدي، مصدر سابق، ص١٩.

(٢) مديرية الموارد المائية في ديالى، شعبة الموارد المائية في الخالص، ٢٠١٨.

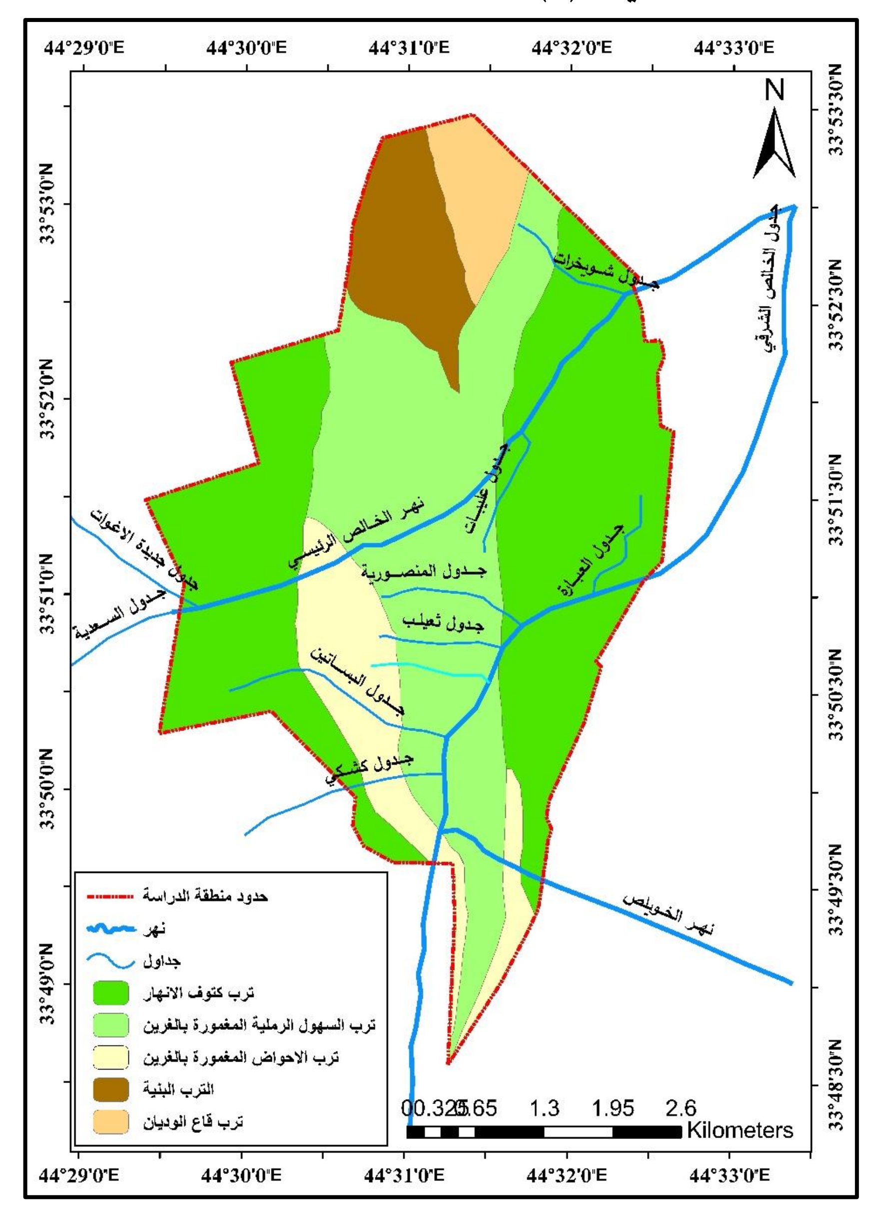
(٣) نور رشيد حميد الجميلي، العلاقة المكانية بين الطرق المعبدة ونمو وتوزيع المستوطنات الريفية في قضاء الخالص دراسة في جغرافية النقل، رسالة ماجستير (غير منشورة)، كلية التربية للعلوم الإنسانية، جامعة ديالى، ٢٠١٢، ص٥٦.

(٤) سليمان يحيى سليمان السبيعي، الاعتبارات المناخية في التخطيط العمراني بمدينة غات، كلية الآداب مصراته، جامعة ٧ اكتوبر ،٢٠٠٧، ص١١٢.

(٥) رائد احمد يوسف عباس الجبوري، تحليل التباين المكاني لمظاهر التلوث البصري في مدينة كركوك، اطروحة دكتوراه (غير منشورة)، كلية التربية للعلوم الانسانية، جامعة تكريت، ٢٠١٨، ص٤٣.

السائدة في مدينة الخالص هي الرياح الشمالية الغربية التي تهب على العراق طوال أيام السنة فلقد أزداد إثر التلوث فيها.

خريطة (٥) ترب وانهار منطقة الدراسة



المصدر: – من عمل الباحثة بالاعتماد على: – ١– مديرية زراعة ديالى، شعبة زراعة الخالص، لجنة المياه والتربة واستصلاح الأراضي، تقرير عن مشروع ري الخالص، ١٩٨٥، ص٩.

٢–Buring, soil and soil Conditions in Iraq, Baghdad, ١٩٨٧

٣–نور رشيد حميد الجميلي، العلاقة المكانية بين الطرق المعبدة ونمو وتوزيع المستقرات الريفية في قضاء الخالص، دراسة في جغرافية النقل، رسالة ماجستير (غير منشورة)، كلية التربية للعلوم الانسانية، جامعة ديالى، ٢٠١٣، ص٦٩.

ثانياً: - المقومات البشرية لمنطقة الدراسة: -

تعد دراسة العوامل البشرية من أهم العوامل التي أسهمت في التباين المكاني لأسعار الأراضي داخل المدن حيث إنَّ زيادة السكان تنعكس على النمو المساحي للهيكل العمراني داخل المدينة مما سبب حالة من الإرباك يسهم في خلق بنية حضرية غير مستقرة. وبالتالي يزداد الطلب على الأراضي، ومن أبرز العوامل البشرية المؤثرة في سعر الأرض ما يلي: -

١- تطور ونمو سكان مدينة الخالص بين عامي (١٩٤٧-٢٠٢٢): -

لقد تباينت أعداد سكان مدينة الخالص، ونسب نموهم مع تغير مراحل نمو وتطور مدينة الخالص، فمن خلال تحليل جدول (٣) وشكل (١) يتبين تغير أعداد سكان المدينة، فقد سجلت إحصائيات عام (١٩٤٧) عدد سكان مدينة الخالص (٤٠٦٨) نسمة، وأرتفع عدد سكان المدينة إلى (٥٥١٢) نسمة وفق احصائيات عام (١٩٥٧) ، وبذلك بلغ معدل النمو السنوي لسكان مدينة الخالص بين التعدادين (١٩٤٧-١٩٥٧) حوالي (٣,٠%)، ثم سجلت زيادة سكانية لمدينة الخالص في تعداد عام ١٩٦٥ بلغت (١١٩٧١) نسمة وفي عام ١٩٧٧م، بلغت (١٧,٤٨٣) نسمة، فسجلت معدل نمو سكاني للمدة (١٩٥٧ - ١٩٧٧) حوالي (٥,٩%)، وحصل زيادة سكانية أخرى بحسب احصائيات عام ١٩٨٧ ليسجل عدد سكان مدينة الخالص (٢٠٩٦٩) نسمة.

كما بلغ معدل النمو للمدة (١٩٧٧- ١٩٨٧) حوالي (٥,٢%)، إن هذه الزيادة في نسبة معدلات النمو السكاني للمدة (١٩٧٧- ١٩٨٧) ناجمة عن زيادة معدل الولادات وقلة معدل الوفيات في المدينة مع تطور المستوى الاقتصادي والاجتماعي والصحي لسكان مدينة الخالص، فضلاً عن كونها مثّلت مركز جذبٍ سكاني للعوائل النازحة نحو أطرافها في ثمانينات القرن الماضي.

جدول (٣) تغير أعداد سكان مدينة الخالص للمدة (١٩٤٧-٢٠٢٢)

الاعوام	عدد السكان	معدل النمو السكاني %
١٩٤٧	٤٠٦٨	-
١٩٥٧	٥٥١٢	٣,٠
١٩٦٥	١١٩٧١	٢,٩
١٩٧٧	١٧٤٨٣	٥,٩
١٩٨٧	٢٠٩٦٩	٥,٢
١٩٩٧	٣٩٥٧٧	٣,٠١
٢٠٠٧	٥٣٤٤٥	٣,٠
٢٠٠٩	٥١٠٠٣	٢,٣-
٢٠١٣	٥١٥٨٧	٠,٢
٢٠١٦	٦٢٠٣٤	٢,٠
٢٠٢٢	٦٦٦٠٧	٢,١

المصدر: - بالاعتماد على: -

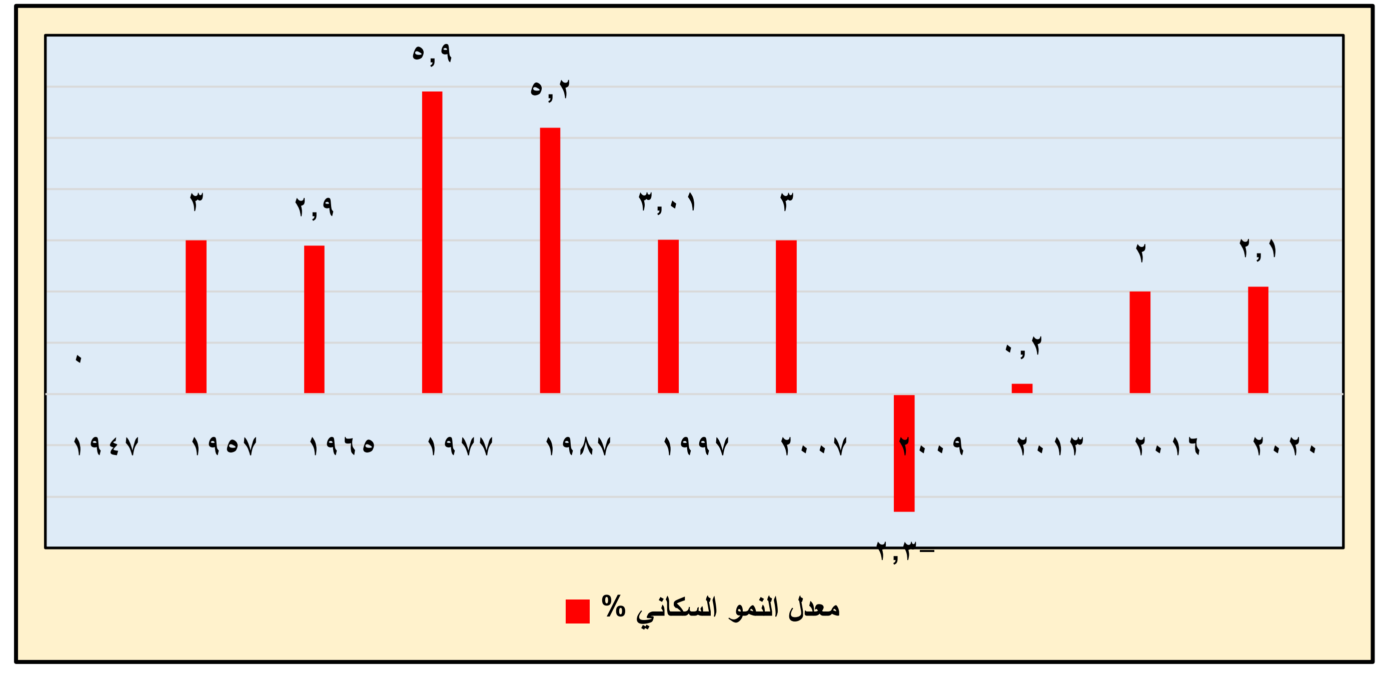
١- مديرية إحصاء لواء ديالى، نتائج تعداد السكان في اللواء للعامين ١٩٤٧و١٩٥٧ م.

٢- مديرية إحصاء محافظة ديالى، نتائج تعداد السكان في المحافظة للأعوام (١٩٧٧، ١٩٨٧، ١٩٩٧).

٣- مديرية إحصاء محافظة ديالى، تقديرات السكان في محافظة ديالى، لعام ٢٠٠٧ ونتائج الحصر والترقيم لعام ٢٠٠٩.

٤- الجهاز المركزي للإحصاء، مديرية إحصاء ديالى، ٢٠٢٢، بيانات غير منشورة.





المصدر: – من عمل الباحثة بالاعتماد على الجدول (٣).

ولقد سجلّت إحصائيات عام ١٩٩٧ زيادة سكانية أخرى ليصل عدد سكان مدينة الخالص (٣٩٥٧٧) نسمة، ولكن نلاحظ إنَّ معدل النمو السكاني للمدة (١٩٨٧–١٩٩٧) قد انخفض مقارنة بالتعدادات السابقة ليسجل معدل نمو سكاني (٣,١%)، ويمكن تفسير ذلك بسبب الظروف القاسية التي مر بها العراق والمدينة والمتمثلة بالحرب العراقية – الإيرانية والحصار الاقتصادي والذي تركت بأثارها السلبية على الوضع الصحي والاقتصادي والاجتماعي للبلاد ككل، ولقد سجلّت تقديرات السكان لعام (٢٠٠٧) عدد سكان مدينة الخالص (٥٣٤٤٥) نسمة، ونلاحظ سجل معدلات النمو السكاني للمدة (١٩٩٧– ٢٠٠٧) حوالي (٣,٠%) كما سجلت تقديرات السكان لعام ٢٠٠٩ عدد سكان مدينة الخالص (٥١٠٠٣) نسمة.

لكن ما يلاحظ على هذه المدة (الغزو الأمريكي للعراق) عام (٢٠٠٣) وما واجه المدينة شأنها شأن باقي المحافظات من خروقات امنية رافقتها عمليات التشريد والتهجير القسري التي عاشتها مدينة الخالص، مما سبب تناقص أعداد سكانها إذ سجلت معدل نمو سكاني منخفض للمدة (٢٠٠٧–٢٠٠٩) إذ بلغ (–٢,٣%)، ومع استقرار الوضع الأمني والاقتصادي في البلاد بعد عام ٢٠١٠، عادت الحياة لشاكلتها ولمسيرتها الاقتصادية والاجتماعية والسياسية المستقرة نسبياً، فشهدت مدينة الخالص زيادة طفيفة في أعداد سكانها إذ بلغ عام ٢٠١٣، حوالي (٥١٥٨٧)

نسمة، بحسب إحصائيات المجلس البلدي في مدينة الخالص وبالاعتماد على سجلات مختاري كل حي من أحياء مدينة الخالص، كما سجلت معدل نمو سكاني للمدة (٢٠٠٩-٢٠١٣) حوالي (٠,٢%)، وفي سنة ٢٠١٦ فقد ارتفع عدد السكان ليصل الى حوالي ٦٢٠٣٤ نسمة، وبمعدل نمو سكاني بلغ (٢,٠%)، وبلغ عدد السكان عام ٢٠٢٢ (٦٦٦٠٧) نسمة، وبمعدل نمو سكاني (٢,١%).

٢- التوزيع المكاني لسكان مدينة الخالص حسب الاحياء السكنية: -

إنَّ التغيرات التي حصلت في بعض الوحدات الإدارية لمدينة الخالص كان سببها تطور حجم السكان ونموه وهذا ما وجدته الباحثة عند المقارنة بين الاحصائيات المختلفة للمدينة فعند مقارنة عدد السكان في احصاء عام ١٩٩٧ والمبين في الجدول (٤) والشكل (٢) مع عدد السكان في احصاء عام ٢٠٢٢ نلاحظ الاختلاف الكبير في حجم السكان في كل حي من أحياء المدينة، إذ نلاحظ إنَّ حجم سكان المدينة هو (٣٩٥٧٧) في تعداد عام ١٩٩٧ كما مبين في الجدول (٤) بينما وصل حجم السكان الى (٦٦٦٠٧) في عام ٢٠٢٢ كما يلاحظ من جدول (٥) والشكل (٣). وفق إحصائيات المجلس البلدي في مدينة الخالص حيث انعكس أثر التطور الحاصل في حجم السكان في طبيعة الحال على بعض احياء ومحلات المدينة، فزاد عددها عما كانت عليه في عام ١٩٩٧ (١٣) حي لتصل في عام ٢٠٢٢ إلى (١٧) حياً. إذ رافق التغير في حجم السكان والخريطة السكانية التوسع الحضري في المدينة في جميع الاتجاهات لاستيعاب الزيادة الحاصلة في السكان عبر مراحل تطورها ونموها، إذ وجدت أحياء جديدة كانت بدايتها مكونة من عدد قليل من المنازل ومع زيادة حجم سكانها انفصلت عن الحي الاصلي مكونة حياً جديداً استجابة لتغير هيكلية المدينة مع تغير حجم السكان.

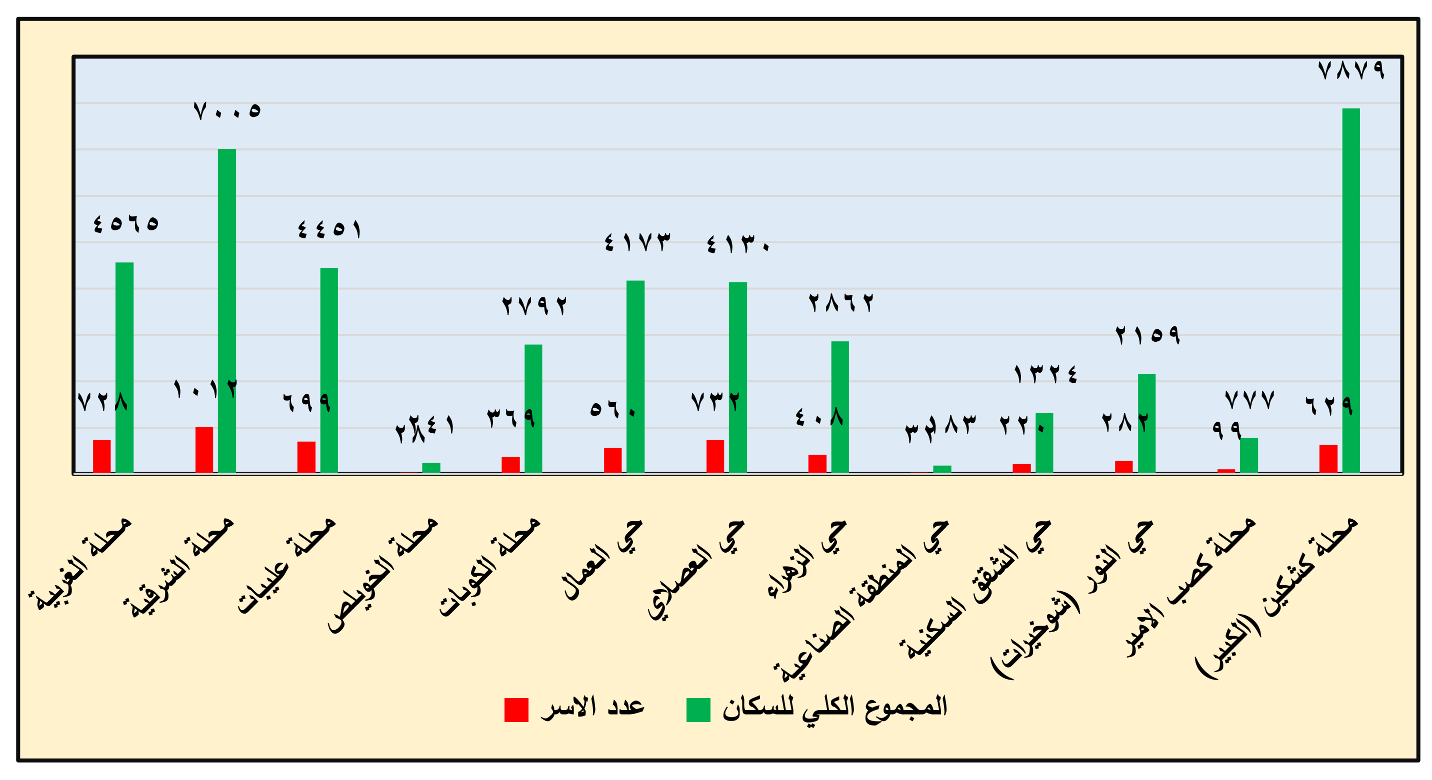
وقد رافق التطور في حجم السكان ضغط على خدمات العمران والبنى التحتية منها خدمات الطرق ومد شبكات الماء والكهرباء، وهنا يتجلى تأثير السكان ونموهم وحجمهم على قيام الصناعة إذ يزداد الطلب على المنتجات الصناعية ومنها الطابوق والإسفلت مع ازدياد السكان وحجمهم وحيائهم السكنية لغرض البناء وتبليط الطرق داخل المدينة وخارجها تلبية للحاجات الحالية والمستقبلية.

جدول (٤) عدد السكان والأسر والوحدات السكنية في منطقة الدراسة بحسب الأحياء لعام ١٩٩٧

ت	اسم الحي	عدد الاسر	عدد الوحدات السكنية	المجموع الكلي للسكان	النسبة المئوية
١	حي الغربية	٧٢٨	٦٧٦	٤٥٦٥	١٠,٧٣٠٨٢
٢	حي الشرقية	١٠١٢	٩١٥	٧٠٠٥	١٦,٤٦٦٤٧
٣	حي عليبات	٦٩٩	٦٠١	٤٤٥١	١٠,٤٦٢٨٥
٤	حي الخويلص	٢٨	٢٦	٢٤١	٠,٥٦٦٥١٢
٥	حي الكوبات	٣٦٩	٣٢٧	٢٧٩٢	٦,٥٦٣٠٨
٦	حي العمال	٥٦٠	٥٥١	٤١٧٣	٩,٨٠٩٣٦
٧	حي العصري	٧٣٢	٥١٧	٤١٣٠	٩,٧٠٨٢٨١
٨	حي الزهراء	٤٠٨	٣٧٤	٢٨٦٢	٦,٧٢٧٦٢٧
٩	حي المنطقة الصناعية	٣٢	٣٢	١٨٣	٠,٤٣٠١٧٣
١٠	حي الشقق السكنية	٢٢٠	٢١٣	١٣٢٤	٣,١١٢٢٩٢
١١	حي النور (شوخيرات)	٢٨٢	٢٦٥	٢١٥٩	٥,٠٧٥١٠٤
١٢	حي كصب الامير	٩٩	٨٦	٧٧٧	١,٨٢٦٤٧٣
١٣	حي الجنود	٦٢٩	٥٨٧	٧٨٧٩	١٨,٥٢٠٩٦
	المجموع	٥٧٩٨	٥١٧٠	٤٢٥٤١	١٠٠

المصدر: - وزارة التخطيط، مديرية إحصاء محافظة ديالى، نتائج تعداد السكان لعام ١٩٩٧، بيانات غير منشورة.

شكل (٢) عدد السكان والاسر في منطقة الدراسة بحسب الأحياء لعام ١٩٩٧



المصدر: - من عمل الباحثة بالاعتماد على جدول (٤).

٣-التوزيع العددي والنسبي لسكان الاحياء السكنية في مدينة الخالص لعام ٢٠٢٢: -

التوزيع العددي يمثل أعداد السكان الذين يتواجدون في حيز جغرافي معين وفي وقت معين وطريقة انتشارهم في ذلك الحيز الجغرافي، إمّا التوزيع النسبي للسكان في الاحياء يكون مأخوذاً من أجمالي عدد السكان في ذلك المكان الجغرافي(١). نلاحظ من خلال تحليل الجدولين (٥،٤) إنَّ عدد السكان في مدينة الخالص قد تباين بين عامي ١٩٩٧ و٢٠٢٢، إذ سجلت إحصائيات عام ١٩٩٧ أن عدد سكان (حي الجنود) كان (٧٨٧٩) نسمة وبنسبة (١٨,٥%) من إجمالي سكان مدينة الخالص وكانت هذه الإحصائية مماثلة لتقديرات وزارة التخطيط قسم إحصاء ديالى في المدينة لعام ٢٠٢٢ إذ بلغ عدد السكان في (حي الحسين) (٩٠٤١) نسمة وبنسبة (١٣,٣%) من إجمالي سكان مدينة الخالص.

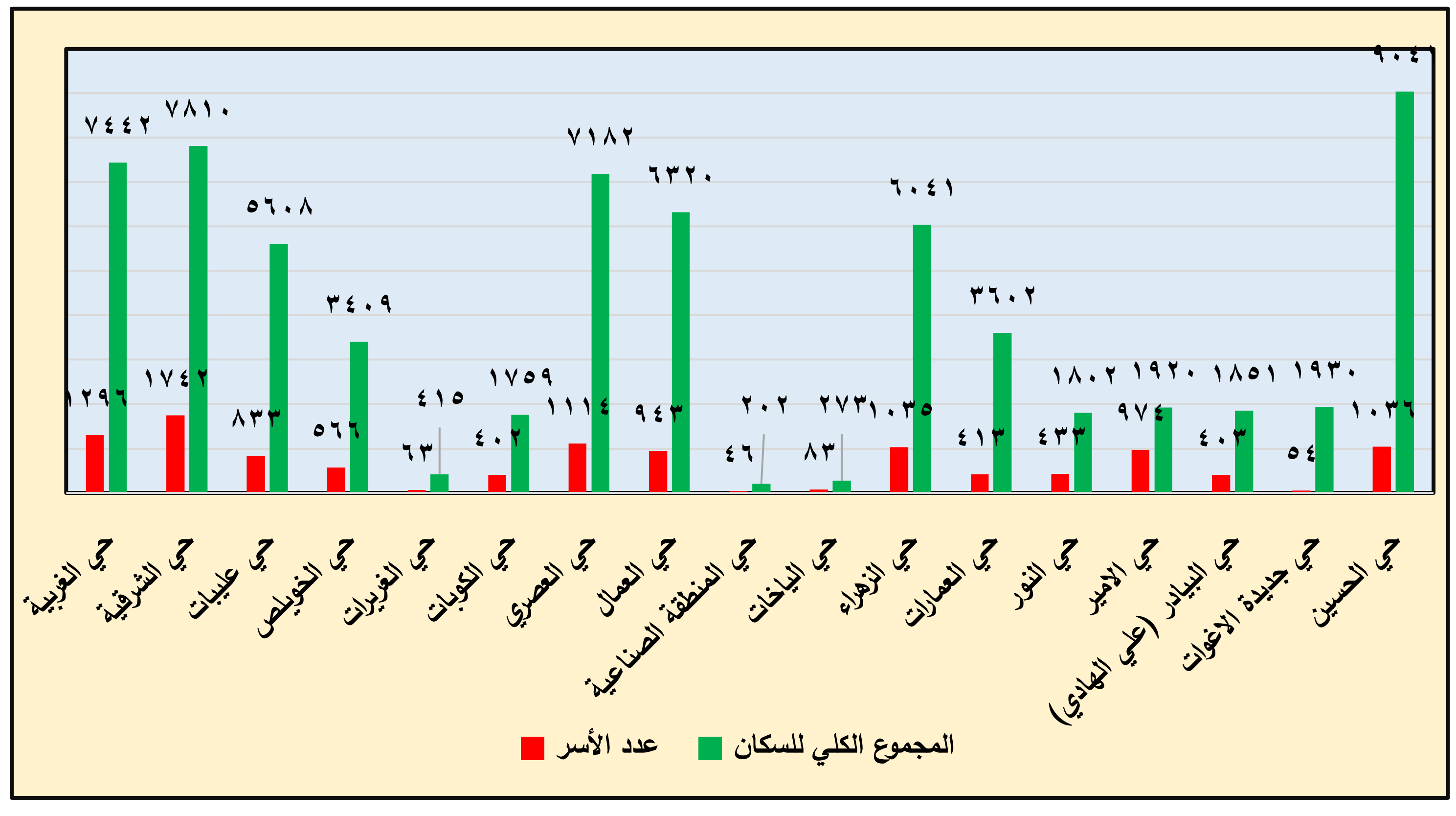
(١) مكي عزيز محمد، رياض السعدي، جغرافية السكان، مطبعة جامعة بغداد، بغداد، ١٩٨٤، ص ٣٣٢ -٣٣٣

جدول (٥) عدد السكان في مدينة الخالص بحسب الأحياء وبحسب تقديرات السكان لعام ٢٠٢٢

ت	اسم الحي	عدد الأسر	عدد الوحدات السكنية	المجموع الكلي للسكان	النسبة المئوية
١	حي الغربية	١٢٩٦	١٢٦٣	٧٤٤٢	١١,٣
٢	حي الشرقية	١٧٤٢	٢٤٣٢	٧٨١٠	١٢,١
٣	حي عليبات	٨٣٣	٨٨٣	٥٦٠٨	٨,٥
٤	حي الخويلص	٥٦٦	٥٩٨	٣٤٠٩	٥
٥	حي الغريرات	٦٣	٦٠	٤١٥	٠,٦
٦	حي الكوبات	٤٠٢	٢٠٨	١٧٥٩	٢,٦
٧	حي العصري	١١١٤	٩٤٥	٧١٨٢	١٠,٩
٨	حي العمال	٩٤٣	٧٨٣	٦٣٢٠	٩,٦
٩	حي المنطقة الصناعية	٤٦	٤٦	٢٠٢	٠,٢
١٠	حي الياخات	٨٣	٣٤	٢٧٣	٠,٤
١١	حي الزهراء	١٠٣٥	٨٨٦	٦٠٤١	٨,٩
١٢	حي العمارات	٤١٣	٣٣٨	٣٦٠٢	٥,٤
١٣	حي النور	٤٣٣	٤٠٢	١٨٠٢	٢,٦
١٤	حي الامير	٩٧٤	٦٣٣	١٩٢٠	٢,٩
١٥	حي البيادر (علي الهادي)	٤٠٣	٣٢٤	١٨٥١	٢,٨
١٦	حي جديدة الاغوات	٥٤	١٥٣	١٩٣٠	٢,٨
١٧	حي الحسين	١٠٣٦	٨٤٣	٩٠٤١	١٣,٣
	المجموع	١١٤٣٦	١٠٨٣١	٦٦٦٠٧	١٠٠

المصدر: – وزارة التخطيط والتعاون الإنمائي الجهاز المركزي للإحصاء وتكنولوجيا المعلومات، مديرية إحصاء ديالى، بيانات غير منشورة ٢٠٢٢.

شكل (٣) عدد السكان في مدينة الخالص بحسب الأحياء وبحسب تقديرات السكان لعام ٢٠٢٢



المصدر: - من عمل الباحثة بالاعتماد على جدول (٥).

كما حصل حي الشرقية على المرتبة الثانية في عدد السكان وفق تقديرات إحصاء محافظة ديالى لمدينة الخالص لعام ٢٠٢٢ إذ بلغ عدد سكانه (٧٨١٠) نسمة، وبنسبة مئوية (١٢,١%) من إجمالي السكان، وعلى الرغم من إنَّ حي الحسين هو من الأحياء التي قد أنشئت حديثاً أي بعد توزيع قطع الأراضي بصورة مجانية على العسكريين آنذاك وسمي الحي ب(حي الجنود)، الا انه اكثر عدد للسكان، وكان اقل عدد للسكان في تعداد ١٩٩٧م سجل في منطقة الحي الصناعي وكانت (١٨٣) نسمة وتمثل(٠,٤%) من إجمالي سكان مدينة الخالص، وحافظت على هذه النسبة حتى تقديرات ٢٠٢٢ إذ كانت نسبتها (٠,٢%) من أجمالي عدد سكان المدينة، ثم جاءت بالمرتبة الثالثة في عدد السكان وفق احصاءات عام ١٩٩٧ ما بعد حي الشرقية حي الغربية البالغ عدد سكانها(٤٥٦٥) نسمة وبنسبة (١٠,٧%) من اجمالي المدينة في حين احتل حي الغربية للمدينة المرتبة الثالثة في تقديرات ٢٠٢٢ وكان عدد سكانه (٧٤٤٢) نسمة وبنسبة (١١,٣%) من إجمالي السكان.

٤-تركيب السكان في مدينة الخالص: -

إنَّ أهمية دراسة تركيب السكان تأتي للكشف عن الخصائص الديموغرافية للسكان ولغرض الحصول على بيانات عالية الدقة من أجل اعتمادها لتكون مؤشراً اساسياً في السياسات الحضرية[1]. والتركيب السكاني يقسم الى: -

١- التركيب العمري: -

هو نوع من أنواع التركيب السكاني الذي يهتم به المخططون للعمران لمعرفة الجوانب السكانية في المدينة منها التخطيط للمشاريع في سنين السلم والحرب معاً حيث يساعد معرفة التركيب العمري للسكان على معرفة القوة العاملة والمتيسرة في المدينة، وتؤخذ بنظر الاعتبار عند وضع الخطط الاقتصادية، ومن خلال الجدول (٦)، والشكل (٤)، الذي يبين الفئات أو التركيب العمري في مدينة الخالص وفق تعداد (٢٠٢٢). يتضح إنَّ الفئات العمرية من (١٥- ٦٤ عام) قد شكّلت نسبة عالية (٥٣%) من اجمالي سكان مدينة الخالص مقارنة بفئات صغار السن الذين هم (أقل من ١٥ عام) بنسبة (٤٣%) بينما انخفضت نسبة كبار السن الذين أعمارهم أكثر من (٦٥ عام) إذ بلغت (٤%) من أجمالي سكان مدينة الخالص، وبذلك ارتفعت نسبة الإعالة[2][*]. الكلية لتصل إلى (٨٥,٥%) من أجمالي السكان في المدينة، قد نتج من خلال هذه الزيادة ضغط كبير على الفئة المنتجة في إعالة الفئتين من سكان المدينة هم (٠ – ١٤ و٦٥ فأكثر) مما دفع بالقوة المنتجة للبحث عن فرص عمل لتلبي حاجاتهم، ويكفي عيشهم.

---

(١) مكي عزيز محمد، رياض السعدي، مصدر سابق، ص٣٣٤.

(٢) محمد أبو عيانة، دراسات في جغرافية السكان، دار النهضة العربية للطباعة والنشر، بيروت، ١٩٧٨، ص٣٩٥.

(*) ويمكن تعريف نسبة الإعالة بأنها عدد السكان المعولين (الفئة ١ – ١٤) مضافاً إليها (فئة ٦٥ فأكثر) مقسماً على السكان في المدى العمري (١٥ – ٦٤) مضروب ×١٠٠.

نسبة الاعالة = عدد السكان من (٠- ١٤ + ٦٥ عام فأكثر / عدد السكان (١٥- ٦٤ عام) × ١٠٠.

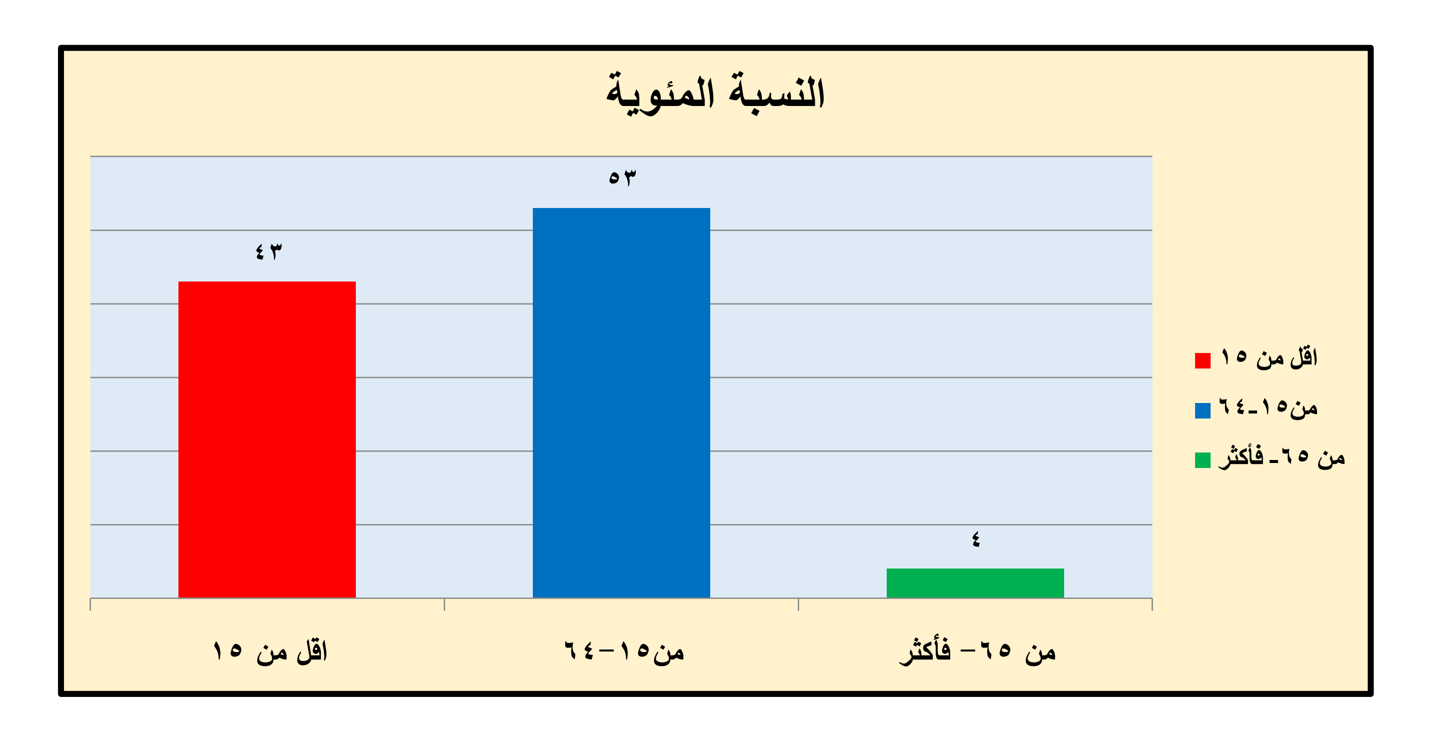
المصدر: – محمد أبو عيانة، مصدر سابق، ص٣٩٥.

جدول (٦) الفئات العمرية لمنطقة الدراسة لعام ٢٠٢٢

ت	الفئات العمرية	اعداد السكان	النسبة المئوية
١	اقل من ١٥	٢٨١٥٠	٤٣
٢	١٥_٦٤ سنة	٣٥٩٠٧	٥٣
٣	٦٥- سنة فأكثر	٢٥٥٠	٤
	المجموع	٦٦٦٠٧	١٠٠

المصدر: - دائرة إحصاء ديالى، بيانات غير منشورة، ٢٠٢٢.

شكل (٤) سكان مدينة الخالص بحسب العمر للعام ٢٠٢٢



المصدر: - من عمل الباحثة بالاعتماد على بيانات الجدول (٦).

٢- التركيب النوعي: -

لمعرفة التركيب النوعي للمدينة أهمية من النواحي الاقتصادية والاجتماعية والديمغرافية، لما لها من أثرٍ في زيادة الإنتاج ومعدل النمو فإذا اختلت موازين أحد النوعين أثَّر على معدل النمو السكاني كما أنَّ له أثراً سلبياً على التوازنات الاجتماعية والنفسية والأخلاقية، وتظهر بشكل واضح بسبب الهجرة الواسعة الى المدن. وتسمى العلاقة بين عدد الذكور وعدد الإناث بـ(نسبة النوع) أي:

عدد الذكور مقسوم على عدد الإناث (×) ١٠٠، ونلاحظ أنَّ نسبة النوع مرتفعة[١][*] في تقديرات السكان لعام ٢٠٢٠ إذ سجلت (١١٤%) من مجموع سكان المدينة، كما مبين بجدول (٧) وشكل (٥)

جدول (٧) عدد الإناث وعدد الذكور ونسبة النوع في مدينة الخالص وفق تقديرات عام ٢٠٢٢

السنة	عدد الإناث	عدد الذكور	نسبة النوع%
٢٠٢٢	٣١٥٢١	٣٥٩٥٧	١١٤

المصدر: - بالاعتماد على إحصاءات وزارة التخطيط والتعاون الإنمائي الجهاز المركزي وتكنولوجيا المعلومات مديرية إحصاء ديالى تقديرات السكان عام ٢٠٢٢.

شكل (٥) سكان مدينة الخالص بحسب النوع لعام ٢٠٢٢



المصدر: من عمل الباحث بالاعتماد على الجدول (٧).

(١) يونس حمادي علي، مبادئ علم الديموغرافية، مطبعة جامعة بغداد، بغداد، ١٩٨٥م، ص٢٣٨.

(*) نسبة النوع = (عدد الذكور / عدد الإناث) ×١٠٠.

٥- الكثافة السكانية لمدينة الخالص لعام ٢٠٢٢: -

الكثافة السكانية هي عدد السكان في منطقة حضرية مقسوما على مساحة الارض السكنية، وعلى الرغم من ذلك فإنّ هذه الكثافة لا تسلط الضوء على الازدحام داخل المدينة، وذلك بسبب التوزيع العمودي. كما لا تعطينا تركز السكان داخل البنايات، وعلى الرغم من ذلك فإنَّها تعد من الكثافات المعتمدة في البحوث والدراسات الحضرية(١). ومن خلال الجدول (٨) والشكل (٦) والخريطة (٦) التي تشير إلى الكثافة السكانية في مدينة الخالص و المساحة الحضرية للمدينة، ويبين الجدول التوسع المساحي للمدينة الخالص إذ كانت المساحة الفعلية لمدينة (٢٤٦٩) هكتاراً(٢).

لقد سجلت الكثافة السكانية لمدينة الخالص عام ٢٠٢٢ (٢٦,٩٧) نسمة/هكتار الواحد بواقع عدد سكان (٦٦٦٠٧) ألف نسمة، ومساحة حضرية بلغت (٢٤٦٩) إلف هكتار، محققة ارتفاع الكثافة السكانية بالنسبة للحيز الحضري(*). حيث قامت الباحثة بتقسيم المدينة الى أربع فئات للكثافة السكانية لتسهيل الدراسة وهي: -

أ- **المناطق ذات الكثافة العالية جدا:** - وهي تلك المناطق التي تكون مساحتها قليلة وعدد سكانها كثير تظهر هذه في مدينة الخالص في (حي العمارات السكنية وحي عليبات) إذ بلغت النسبة (١٠٩- ١٩٣,٣) نسمة /هكتار.

ب-**المناطق ذات الكثافة العالية:** - تظهر هذه المناطق في أربعة أحياء من مدينة الخالص هي (حي العمال، الحسين، الزهراء، الخويلص) وبلغت الكثافة السكانية فيها من (٤١,٦-١٠٨,٩) نسمة /هكتار

---

(١) يونس حمادي علي، المصدر نفسه، ص٢٣٨.

(٢) مديرية بلدية الخالص، قسم المساحة خرائط التصميم الأساس من عام ١٩٧٧ حتى عام ٢٠٢٢، باستخدام برنامج ARC GIS ١٠,١.

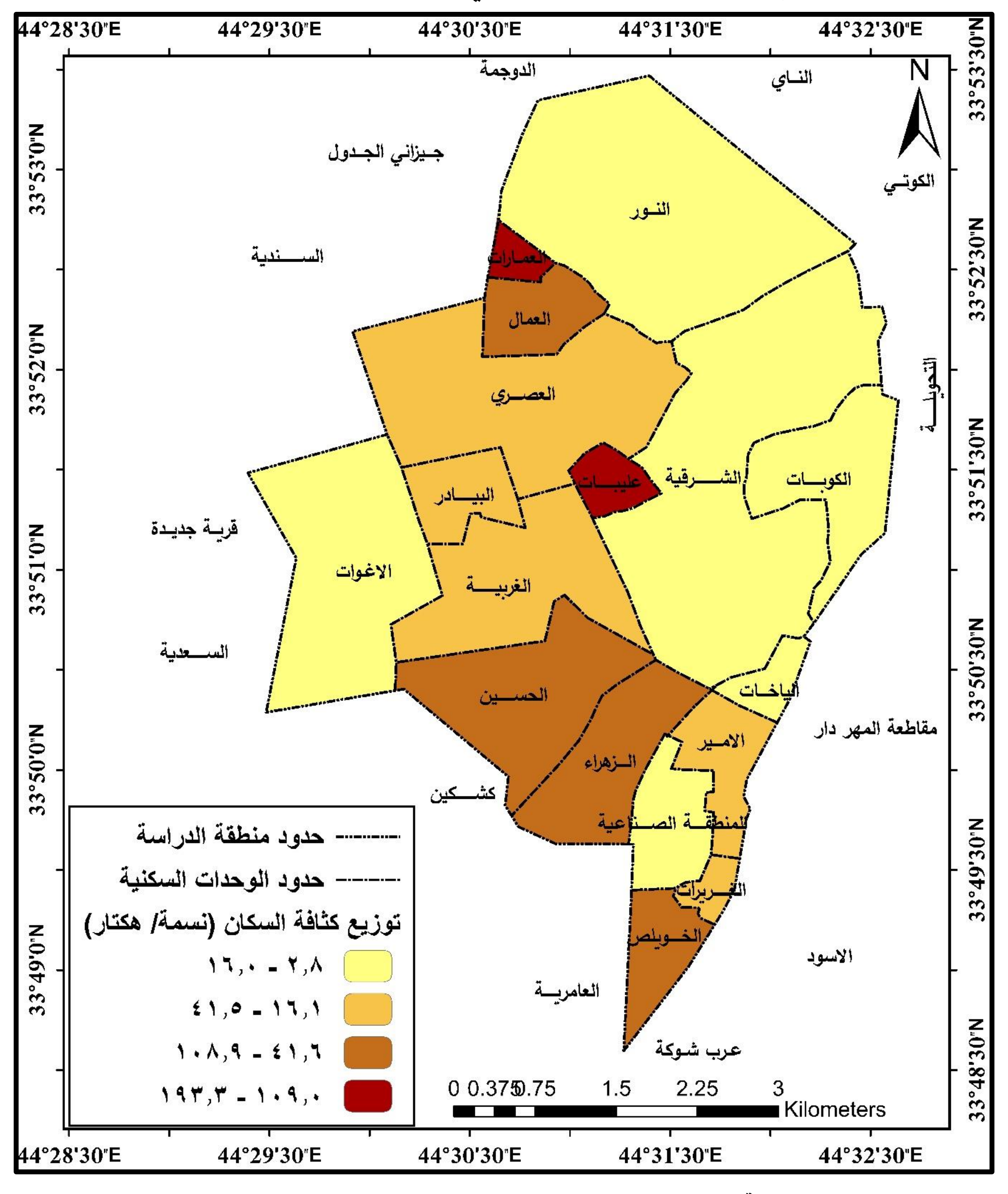
(*) الكثافة = عدد السكان / المساحة الكلية للمدينة في ذلك العام.

جدول (٨) الكثافة السكنية في مدينة الخالص حسب الاحياء السكنية لعام ٢٠٢٢

ت	اسم الحي	عدد السكان لعام ٢٠٢٠	مساحة الحي هكتار	الكثافة السكانية
١	حي الغربية	٧٤٤٢	١٧٩	٤١,٥
٢	حي الشرقية	٧٨١٠	٤٨٣	١٦,١
٣	حي عليبات	٥٦٠٨	٢٩	١٩٣,٣
٤	حي الخويلص	٣٤٠٩	٦٢	٥٤,٩
٥	حي الغريرات	٤١٥	١٦	٢٥,٩
٦	حي الكوبات	١٧٥٩	١٢٠	١٤,٦
٧	حي العصري	٧١٨٢	٢٨٣	٢٥,٣
٨	حي العمال	٦٣٢٠	٥٨	١٠٨,٩
٩	حي المنطقة الصناعية	٢٠٢	٧٠	٢,٨
١٠	حي الياخات	٢٧٣	٢٧	١٠,١
١١	حي الزهراء	٦٠٤١	١١٥	٥٢,٥
١٢	حي العمارات	٣٦٠٢	٢٠	١٨٠,١
١٣	حي النور	١٨٠٢	٤٤٩	٤,٠١
١٤	حي الامير	١٩٢٠	٦٣	٣٠,٤
١٥	حي البيادر (علي الهادي)	١٨٥١	٥٦	٣٣,٠٥
١٦	حي جديدة الاغوات	١٩٣٠	٢٦٣	٧,٣
١٧	حي الحسين	٩٠٤١	١٧٦	٥١,٣
	المجموع	٦٦٦٠٧	٢٤٦٩	٢٦,٩٧

المصدر: من عمل الباحثة بالاعتماد على مديرية احصاء ديالى، تقديرات السكان لعام ٢٠٢٢.

خريطة رقم (٦) الكثافة السكانية في مدينة الخالص لعام ٢٠٢٢



المصدر: من عمل الباحثة اعتمادا على: -

١- خارطة التصميم الأساس لمدينة الخالص، شعبة تصميم المدن، قسم المساحة ،٢٠٢٢.

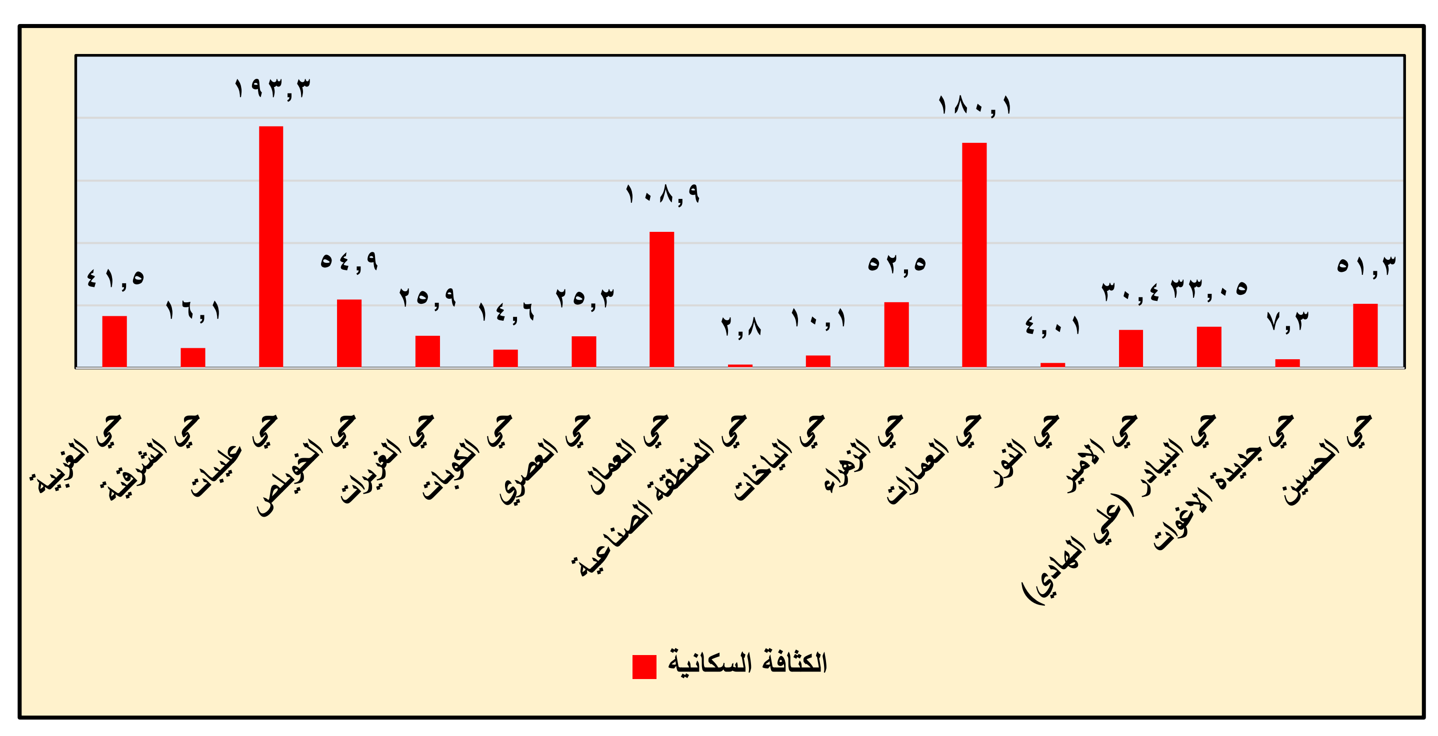
٢- جدول (٨).

ت-**المناطق متوسطة الكثافة:** - تظهر في أحياء (العصري، علي الهادي، الغربية، الأمير، الغريرات) إذ وصلت الكثافة السكانية إلى (١٦,١-٤١,٥) نسمة /هكتار.

ث-**المناطق قليلة الكثافة:** - إذ بلغت كثافتهم ما بين (٢,٨-١٦,٠) نسمة /هكتار كما في أحياء (النور، الشرقية، الكوبات، الياخات، جديدة الأغوات، الحي الصناعي).

إنَّ ارتفاع الكثافة السكانية للمدينة يعود لعدة اسباب منها كونها مركزا حضريا وتجاريا وإداريا وخدميا لجميع الوحدات الإدارية القريبة منها، فضلا عن موقعها القريب من عاصمة العراق (بغداد)، والسبب الأخر هو انبساط المنطقة مما سهل عملية إنشاء طرق النقل الحضري والإقليمي فضلا عن توفر فرص العمل في جميع القطاعات داخل المدينة، مما كان له دور كبير في زيادة المساحات المخصصة للبناء داخل الرقعة الحضرية فضلا عن ذلك رغبة العاملينِ داخل المدينة الإقامة فيها قرب مكان عملهم. وإنَّ للكثافة السكانية دوراً أساسياً في تلوث المدينة من خلال زيادة حجم النفايات داخل شوارع المدينة وعدم استيعاب آليات مديرية البلدية في رفع هذه المخلفات من شوارع المدينة، فضلا عن عمليات ترميم الوحدات السكنية ورمي الأنقاض في الشوارع مما تضيف منظرا غير مرغوب به داخل المدينة.

شكل (٦) الكثافة السكنية في مدينة الخالص حسب الاحياء السكنية لعام ٢٠٢٢



المصدر: - من عمل الباحثة بالاعتماد على جدول (٨)

الفصل الثاني

التطور العمراني والتوزيع الجغرافي لاستعمالات الأرض الحضرية لمنطقة الدراسة

المبحث الأول: – مراحل التطور العمراني لمنطقة الدراسة

المبحث الثاني: – نظريات استعمالات الارض الحضرية وتطابقها مع مدينة الخالص

المبحث الأول

مراحل التطور العمراني لمنطقة الدراسة

تمهيد: -

لا يمكن فهم نمو وتوسع المدينة دون تتبع مراحل نموها الحضري، ولكي ندرك نشأة مدينة الخالص ونموها وتوسعها الحضري كان لابد من إنَّ نخترقَ تأريخها الطويل وبشكلٍ موجز، وما مر بها من ظروف مرحلية اقتصادية وسياسية واجتماعية والتي عاشتها أغلب المدن العراقية. إنَّ المدن تنشأ وتمر بعدة مراحل، تختلف في المدة الزمنية بين مدينة وأخرى، وتتصف كلُّ مرحلةٍ بنمطٍ من التوسع الحضري ونمط عمراني خاص متميز قد شكلته وأظهرته المعطيات الجغرافية بالصورة التي هو عليها[(١)]. ومن هنا سوف يتم التطرق إلى مراحل نمو وتوسع مدينة الخالص من خلال تقسيمها على خمس مراحل منذ نشأتها وحتى عام ٢٠٢٢[(*)].

أولا: - مرحلة بدايات القرن العشرين (سنة ١٩٠٠- ١٩٢٩): -

مع بداية القرن العشرين كانت هناك مستقرات بشرية صغيرة وأكبرها (دلتاوة) (الخالص حاليا)، والتي تمثل قصبة البلدة، وهي مستوطنة صغيرة سكنها أناس جاءوا اليها من القرى المجاورة تكونت من محلتين قديمتين هما (محلة السوس) (الغربية حاليا) (ومحلة الحلفة) (الشرقية حاليا)، وهناك محلتانِ صغيرتان انضمت إليهما فيما بعد هما (محلة السراي ومحلة النهر)، وفي عام ١٩٠٧ أعطي لها الصفة الإدارية من قبل الإدارة العثمانية إذ اطلق عليها (بالناحية)، وهي مستوطنات صغيرة لم تكن مراكز حضريةٍ من حيث الحجم والوظيفة، وبعد عام ١٩٢٠ استمرت هذه المستوطنات بالنمو والتوسع ولكن بصورة بطيئة، إذ لم تظهر فيها زيادة سكانية كبيرة، وفي هذه المرحلة وتحديداً في عشرينات وثلاثينات ذلك القرن كانت عملية النمو والتوسع تتخذ صفة الطابع العشوائي الغير المنظم[(٢)]. خريطة (٧).

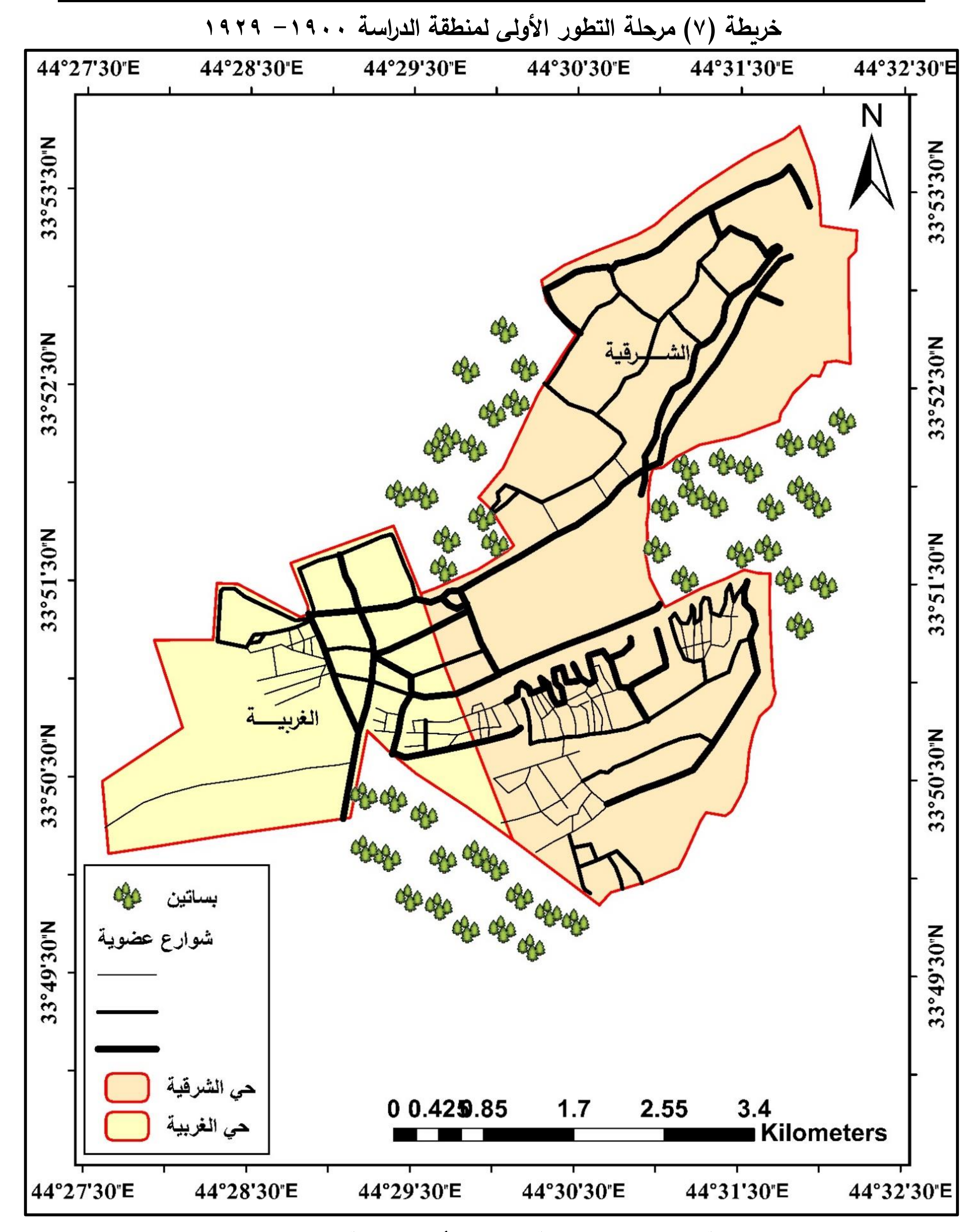
---

(١) محسن عبد الصاحب المظفر، مدينة النجف الكبرى دراسة في نشأتها وعلاقتها الاقليمية، دار الرشيد للنشر، بغداد، ١٩٨٢، ص١٠٢.

(*) تم تقسيم هذه المراحل وفقا لمتغيرات سياسية واقتصادية واجتماعية مرت على القطر العراقي ومنطقة الدراسة.

(٢) مسلم كاظم حميد الشمري، التحليل المكاني للتوسع والامتداد الحضري للمراكز الحضرية الرئيسة في محافظة ديالى، أطروحة دكتوراه (غير منشورة)، كلية التربية ابن رشد، جامعة بغداد، ٢٠٠٦، ص٩٣

خريطة (٧) مرحلة التطور الأولى لمنطقة الدراسة ١٩٠٠ - ١٩٢٩



المصدر: - من عمل الباحثة بالاعتماد على خريطة التصميم الأساس لمدينة الخالص لعام ٢٠١٣، وبرنامج Arc GIS ١٠,٨

ويعود ذلك لقلة الكوادر التخطيطية وضعف كفاءتها وعدم وجود تصميم أساس تستند اليه استعمالات الأرض الحضرية من جهة ورسم صورة التوسع والامتداد الحضري المستقبلي من جهة أخرى مما أدى إلى ارباك واضح في استعمالات الأرض الحضرية داخل المدينة(*)، أمّا الشوارع فقد جاءت كاستمرار للمسالك القديمة التي أحاطتها مساكن الفلاحين والتي تم بناءها في الأصل قبل عد الطرقات والأزقة فيها، لذلك أتبعت شبكة الشوارع النظام العضوي الذي تسوده الشوارع الضيقة والأزقة الملتوية التي جاءت لخدمة حركة الانسان وحيوانات الحمل، ويعود ظهور الشوارع بهذا الشكل إلى فقدان السيطرة البلدية والإدارية وغياب التخطيط المركزي خلال هذه المرحلة الا إنَّ ضيق الشوارع قد وفَّر ظلاً لحماية المارة من اشعة الشمس المحرقة، كما إنَّ عدم الانتظام من حيث السعة والاتجاه ساعد على تقليل اثار الرياح والعواصف الترابية.

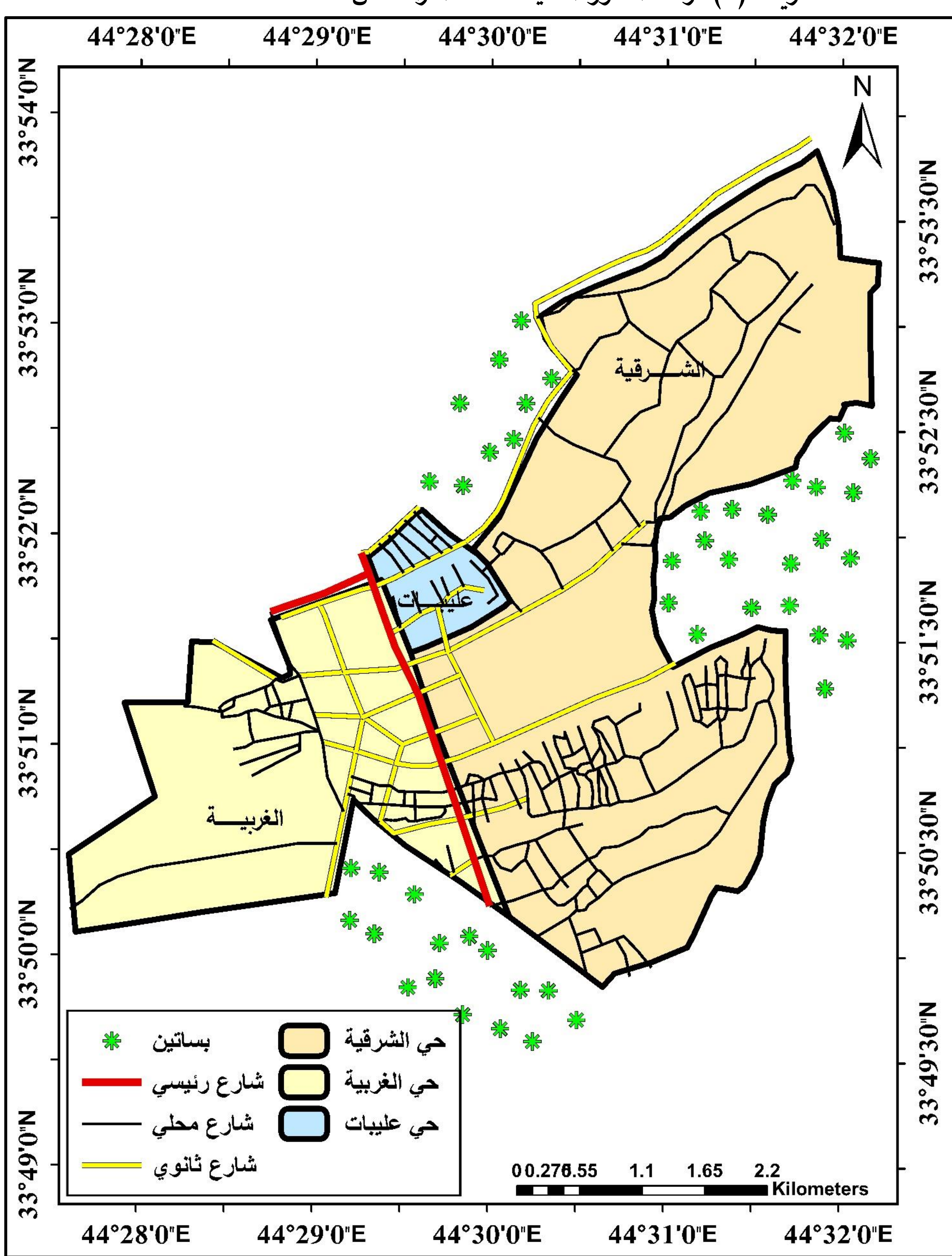
ثانياً: – المرحلة الثانية من سنة ١٩٣٠– ١٩٥٠: –

أصبحت بلدة الخالص نواة حضرية صغيرة، ضمت ثلاث احياء سكنية (حي الشرقية والغربية) وحي (علي آباد) (عليبات حالياً) يفصل بينها الشارع العام أنذاك الشارع الرئيس حالياً (شارع الحسين)، وتتكون من وحدات سكنية يصل عددها (٦٠٠)[1] وحدة سكنية استخدمت فيها مواد البناء المتوفرة في البيئة المحلية البدائية (الطين واللبن) ومسقفه بجذوع النخيل، ومنتشرة بشكل عشوائي بين بساتين النخيل وأشجار الحمضيات، ومتبعة نمط البناء التقليدي الشرقي في التصميم والطراز المعماري والذي جاء منسجماً مع حاجة الانسان واستجابة للظروف المناخية السائدة إذ تتميز بوجود الساحة الوسيطة المكشوفة "الحوش" وافتقار الوحدات السكنية إلى النوافذ الواسعة المطلة على الشارع واقتصارها على فتحات عالية لغرض التهوية، كما تميز النسيج المعماري بشدة تماسكه وتلاصق الأبنية واشتراكها بجدار واحد مشترك مع ما يجاورها من مبانٍ أخرى، فضلاً عن افتقارها للحدائق الأمامية. خريطة (٨)، والتي توضح التوسع الحضري وشبكة الطرق في المدينة.

(*) اقتصر دور الدولة بإنشاء البلديات فقط ولم تكن هناك أي مؤسسات حكومية تعني باستعمالات الأرض داخل المدن، إذ لم تكن هناك اجهزة هندسية او كوادر تخطيطية ووزارات للبلديات أو الحكم المحلي والتخطيط كما هو الحال في الوقت الحاضر. المصدر: – حوراء عبد الحسن، العلاقة المكانية بين طرق النقل بالسيارات وتغيير استعمالات الأرض الحضرية في مدينة الخالص، مصدر سابق، ص٢٠.

(١) علي ثاير طالب يوسف الزيدي، التجاوز على التصميم الاساس في مدينة الخالص، مصدر سابق، ص٧٨.

خريطة (٨) مرحلة التطور الثانية لمنطقة الدراسة من سنة ١٩٣٠- ١٩٥٠



المصدر: – من عمل الباحثة بالاعتماد على خريطة التصميم الأساس لمدينة الخالص لعام ٢٠١٣، وبرنامج Arc GIS ١٠,٨

أما شبكة شوارع هذه المرحلة فقد تميزت بكونها أكثر اتساعاً واستقامة تمثلها شوارع رئيسة تخترق أحياء المدينة لتؤدي إلى المسجد (الجامع) أو إلى السوق، فقد تميز شارع الحسين بأنَّه أكثر اتساعاً مقارنة مع الأزقة الأخرى التي تتخلل الوحدات السكنية والتي غالبا ما تكون غير نافذة متمثلة بأزقة وفروع مغلقة (عمياء)، لذلك نلاحظ ظهور النمط العضوي في كل من حي الغربية وحي الشرقية وحي عليبات، أمَّا شارع الحسين فقد انتشرت على امتداده بعض الدكاكين الصغيرة، وهي عبارة عن مقهى صغير ومطعم بسيط للمسافرين ومحل صغيرة للحدادة وأخرى للنجارة وأخرى للحياكة (حياكة ونسج المفروشات القديمة والبسط والعباءة العربية الرجالية)[١]، وفي اثناء الحرب العالمية الثانية (١٩٣٩ – ١٩٤٥م) وما بعدها توفرت مجالات وفرص العمل في المدينة وبدء سكانها يتزايد أعدادهم بسبب الهجرة من المناطق الريفية نحوها فارتفع عدد سكانها ليصل حوالي (٤٠٦٨) نسمة بحسب احصائيات عام ١٩٤٧م[٢]، واكب هذا التزايد حركة بناء وعمران في المدينة، ومع تأسيس الدوائر الحكومية وشعبها وظهور المركبة بوصفها واسطة للنقل في بلدنا فظهرت الحاجة إلى إنشاء شوارع جديدة وفتحها داخل المدينة وفرشها بطبقة من الحجر والحصى ثم تغطيتها بطبقة من القير الذي يتم فرشه بطريقة التشبيك اليدوية مما أسهم في تحسين شوارع المدينة[٣].

ثالثاً: – المرحلة الثالثة من سنة ١٩٥١– ١٩٧٠: –

في الخمسينات شهدت المدينة مراحل توسع غير منظم وباتجاه الغرب وعلى طريق (الخالص – هبهب) وكان سببه اتجاه السكان نحو مرقد (السيد ولي الدين) إذ كان نواة لظهور حي الخويلص عام ١٩٥٩م، خريطة (٩)، إذ قام السكان ببناء جامع قريب من المرقد سمي (بجامع السيد ولي الدين) ومن ثم بنيت عدد من الدكاكين الصغيرة بقربه.

(١) حوراء عبد الحسن ناصر الخفاجي، العلاقة المكانية بين طرق النقل بالسيارات وتغيير استعمالات الأرض الحضرية في مدينة الخالص، مصدر سابق، ص٢٢.

(٢) مديرية أحصاء لواء ديالى، نتائج تعداد السكان في اللواء لعام ١٩٤٧م، بيانات غير منشورة،

(٣) وزارة التخطيط، دائرة النقل والمواصلات، مشروع دراسة النقل على الطرق البرية في الجمهورية العراقية، اختبار العجلات النموذجية، بغداد، ١٩٧٠، ص٦.



خريطة (٩) مرحلة التطور الثالثة لمنطقة الدراسة من سنة ١٩٥١ – ١٩٧٠

N

الشـــرقية

الكوبــات

الغربيــة

الى كركوك

الى بعقوبـة

الى بغداد

بساتين

شارع شرياني

شارع رئيسي

شارع محلي

احياء المرحلة الاولى

احياء المرحلةالثانية

احياء المرحلة الثالثة

0 0.5 1 2 3 4 Kilometers

المصدر: – من عمل الباحثة بالاعتماد على خريطة التصميم الأساس لمدينة الخالص لعام ٢٠١٣، وبرنامج Arc GIS ١٠,٨

وسرعان ما انتشرت حوله البيوت فظهر حي الخويلص وفي الستينات من القرن الماضي شهدت مدينة الخالص توسعاً كان محور اتجاهه نحو الشمال متجاوزاً على البساتين الكثيفة المثمرة والأراضي الزراعية وكان توسعاً عشوائيا أيضا ولم يتم بشكلٍ رسمي من قبل بلدية الخالص، لإنَّ الزيادة السكانية دفعت بالسكان المحليين في المدينة ببناء مساكن حديثة لهم ولأولادهم وسط بساتينهم في الجزء الشمالي من المدينة فظهرت على أثرها حي الكوبات عام ١٩٦١، فتوسعت مدينة الخالص وبلغت مساحتها (١٣,٣٦٥ كم٢)[١] وبلغ عدد الوحدات السكنية فيها (١١٠١) وحدة سكنية[٢]، كما ارتفع عدد سكانها من (٤٠٦٨) نسمة عام ١٩٤٧ إلى (١١٩٧١) نسمة عام ١٩٦٥، وقد بلغت عدد الوحدات السكنية فيها (٢٧٠١) وحدة سكنية[٣].

كما تميزت بيوت هذه المرحلة بظهور النمط العربي المحور والتي يمثل استمرارا للبيت العربي التقليدي مع حصول بعض التحويرات أبرزها انتظام واجهاتها واحتوائها على مدخل يتوسط الواجهة الأمامية يؤدي إلى الساحة الوسطية والتي تم تسقيف بعضها أما بعضهم الآخر فبقي منفتحا نحو الفضاء الخارجي كما احتوت على نوافذ واسعة مما جعل المسكن ينفتح نحو الخارج، ومن الواضح فإنَّ ظهور الشوارع الواسعة يمثل بداية ضعف تماسك النسيج المعماري كونها عملت على تمزيق النسيج المعماري المتراص الذي كانت تتميز به المناطق القديمة، ويمكن القول إنَّ شبكة الشوارع في هذه المرحلة أصبحت ذات نظام مزدوج، فبينما يسود النظام العضوي الجزء التقليدي يسود النظام الشبكي أحيائها الحديثة. كما أن دخول المركبة وزيادة أعدادها اوجب إنشاء شوارع مستقيمة وذات سعة مناسبة لحركة المركبات مما دعا لفتح بعض الطرق الإقليمية التي تربط المدينة بإقليمها مثل طريق (بعقوبة – الخالص) عام ١٩٥٧، وطريق (الخالص– إنجانة) عام ١٩٦١[٤]، وكان لاستخدام مركبات الحمل دورٌ أساسي في ادخال مواد بناء جديدة ساهمت في إدخال عناصر معمارية جديدة أعطت البناء متانة وزادت من امكانية تعدد طوابق البناء، كما تميزت هذه المرحلة ببروز ظاهرة الخلط الوظيفي في المدينة تحت تأثير النمو العشوائي مع

---

(١) من عمل الباحثة بالاعتماد على برنامج ARC GIS ١٠,٨.

(٢) مديرية بلدية الخالص، شعبة تنظيم المدن، قسم المساحة، بيانات غير منشورة وخرائط قطاعية. ١٩٥٧.

(٣) مديرية أحصاء لواء ديالي، نتائج تعداد السكان في اللواء عام ١٩٥٧، بيانات غير منشورة.

(٤) خضير عباس خزعل التميمي، طرق السيارات في محافظة ديالي (دراسة في جغرافية النقل)، المطبعة المركزية، جامعة ديالى، ٢٠١٣، ص٢٦.

سيادة الاستعمال السكني واستمرت الوظيفة التجارية تحتل مركز المنطقة القديمة وأخذت تتوسع على امتداد الشارع الرئيس (شارع الحسين).

أمَّا الاستعمال الصناعي فقد استمرت الصناعات الحرفية تشارك الوظيفة التجارية في مركز المدينة كما ظهرت في أطراف المدينة بعض المواقع التي تم فيها صناعة الجص بطريقة بدائية، أمَّا الاستعمالات الخدمية المتمثلة (بالاستعمالات الإدارية والثقافية والدينية والصحية) فقد ظهرت بشكلها البدائي البسيط وتوزعت في مركز المدينة القديمة وعلى امتداد شارع الحسين الرئيس.

رابعاً: - المرحلة الرابعة من سنة ١٩٧١- ١٩٩٠: -

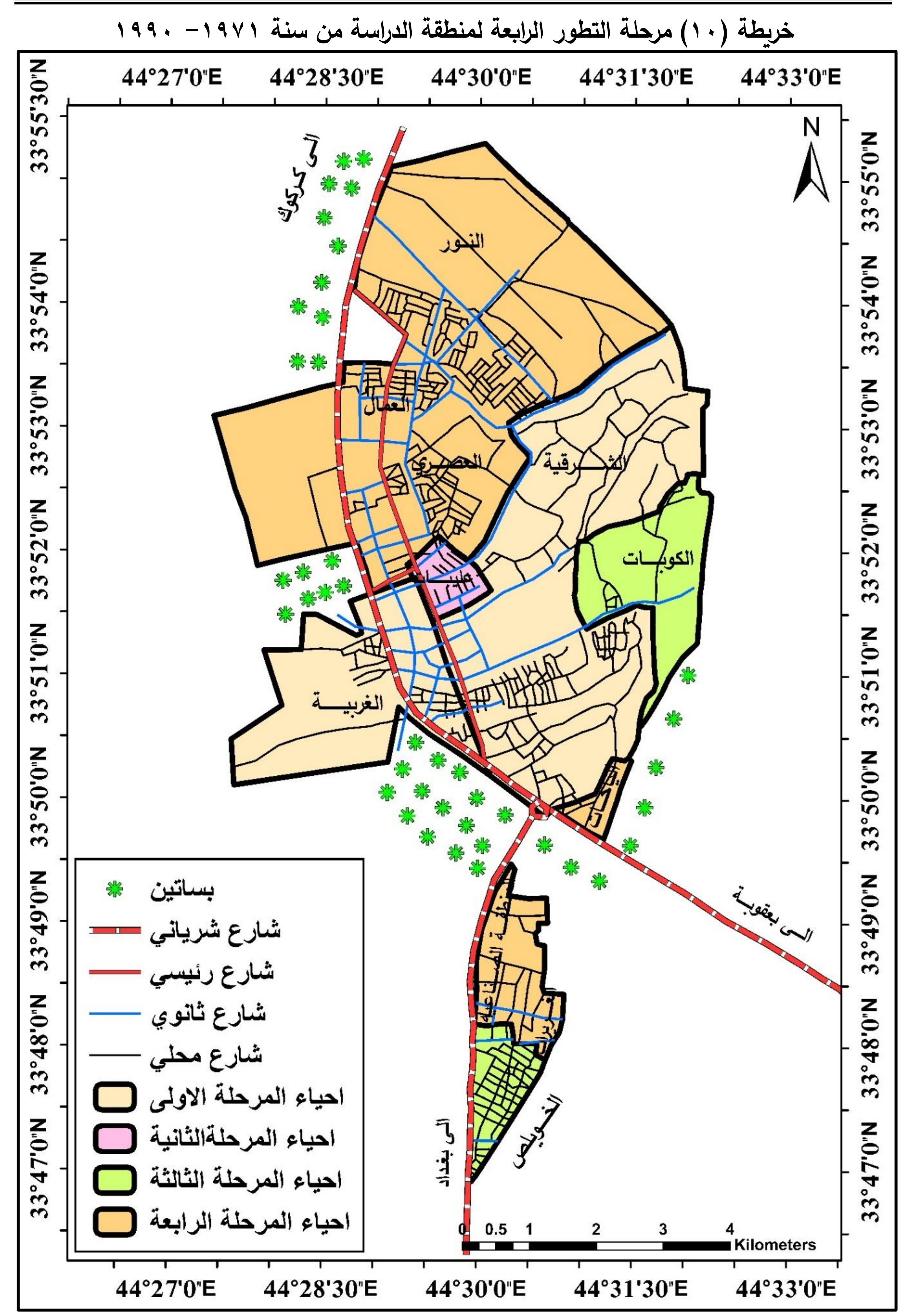
كان لقرار التأميم عام (١٩٧٢) وما تبعه من ارتفاع عوائد العراق المالية أثرٌ كبيرٌ في تحسين الوضع الاقتصادي في عموم محافظات القطر ومنها محافظة ديالى سواء في مراكزها الحضرية أو في مناطقها الريفية فشهدت مدينة الخالص بوصفها مركزاً حضارياً مهما ظهور بوادر التخطيط الحضري من خلال وضع أول تصميم أساس للمدينة رقم (٥١٢ لسنة ١٩٧٢) من قبل وزارة البلديات مديرية التخطيط والهندسة العامة، شعبة التصاميم الأساسية، فحددت بموجبه مساحة الرقعة الحضرية لمدينة الخالص (١٦,٥٦٤ كم٢)، فأحدث هذا التصميم تغيرات كبيرة من جراء هدم بعض الوحدات المعمارية بدافع توسيع الأزقة فأحدث تغيرات جوهرية في النسيج المعماري للمنطقة القديمة[١].

كما سجّلت إنماط قطع الأراضي تطوراً كبيراً من حيث المساحة والانتظام بعد إنَّ اقدمت مديرية بلدية الخالص بفرز حوالي (١٥٠٠) قطعة أرض سكنية تم توزيعها على الموظفين فشكل نواة لظهور (الحي العصري) عام ١٩٧٥، ثم بعد عام واحد قامت البلدية بفرز (٢٠٠٠) قطعة أرض سكنية بإتجاه الشمال أيضاً تم توزيعها على العسكريين المتطوعين من أبناء المدينة والموظفين المدنيين وبسعر حددته البلدية (سعر المتر المربع الواحد للأرض السكنية دينارين فقط) أنذاك، فشكل نواة لظهور (حي العمال) عام ١٩٧٦[٢]. خريطة (١٠).

(١) مديرية بلدية الخالص/ شعبة تنظيم المدن، بيانات غير منشورة، ١٩٧٣.

(٢) مديرية بلدية الخالص، شعبة تنظيم المدن، بيانات غير منشورة، وخرائط قطاعية، ١٩٧٦.

خريطة (١٠) مرحلة التطور الرابعة لمنطقة الدراسة من سنة ١٩٧١- ١٩٩٠



المصدر: – من عمل الباحثة بالاعتماد على خريطة التصميم الأساس لمدينة الخالص لعام ٢٠١٣، وبرنامج Arc GIS ١٠,٨

وقد تباينت مساحة قطع الأراضي ما بين (٣٠٠-٦٠٠ م) وتميزت بانتظام أشكالها انسجاما مع تخطيط الشوارع ذات النمط الشبكي – الرباعي، كما قامت الدولة بأنشاء مشاريع صناعية كبيرة بعد إبعادها من العاصمة بغداد نحو اطرافها الحضرية فكانت مدينة الخالص بين تلك الأطراف الحضرية التي استقطبت هذه الصناعات متمثلة بمعامل وورش صناعية، فقامت الدولة بتأسيس (مصنع كحول الخالص) عام ١٩٧٩م، فكان نواة لظهور الحي الصناعي في الجزء الجنوبي الغربي من مدينة الخالص وسحب التوسع الحضري باتجاهها[١].

أمّا على صعيد التوسع العمراني فقد كانت الزيادة الطبيعية للسكان التي شهدتها المدينة بوصفها تقع ضمن تأثير الإقليم المتروبولي للعاصمة بغداد، إذ تبعد بحوالي (٧٠ كم) شمال شرق العاصمة مما جعلها مركز جذب سكاني مع توفر شبكة من النقل الحضري فيها وبالتالي زيادة خدمات السكن فقامت الدولة بتشجيع جمعيات الأسكان وبالتعاون مع مديرية التخطيط والهندسة العامة ومديرية بلدية الخالص بفرز وتوزيع (٣٥٠٠ قطعة أرض سكنية)[٢]، كما قامت بصرف قروض وتسهيلات مادية للمواطنين ولاسيما العسكريين منهم بلغت حوالي (١,٧٥٠,٠٠) دينار عراقي على مواطنيها[٣].

كما قامت الدولة بتوفير تسهيلات البناء من المواد الإنشائية من (حديد تسليح وبلاط أرضية والموزاييك) عن طريق استيرادها وتزويدها للمواطنين وبأسعار مدعومة، كما شهدت المدينة في هذه المرحلة إقامة العشرات من المصانع والمعامل والورش الصناعية التابعة للقطاع الخاص من أهالي المدينة مستفيدة من موقعها ضمن التأثير المتروبولي للعاصمة بغداد، فظهرت حوالي (٤٢ وحدة صناعية)، ساهمت في خلق فرص عمل للمواطنين وساعدت في انتعاش وتحسين القدرة الشرائية للسكان فانعكس ذلك على تحسن الوضع المعاشي والغذائي والصحي وتحسن أداء الخدمات الصحية مما ساعد هذا على

(١) مسلم كاظم حميد الشمري، التحليل المكاني للتوسع والامتداد الحضري للمراكز الحضرية الرئيسة في محافظة ديالى، مصدر سابق، ص٩٥.

(٢) مديرية بلدية الخالص، شعبة تنظيم المدن، مقابلة شخصية مع المساح الاقدم (علاء حسين ناصر) في تاريخ ٢٥/٥/ ٢٠٢٢.

(٣) وزارة المالية، دائرة المصرف العقاري، فرع ديالي، سجلات بالمبالغ التي تم اقتراضها للمواطنين في الفترة (١٩٧٥ – ١٩٧٩) بيانات غير منشورة

ظهور زيادة طبيعية للسكان فزاد عدد سكان مدينة الخالص ليصبح حوالي(١٧,٤٨٣) نسمة قابلها زيادة في عدد الوحدات السكنية لتصل حوالي (٤٠٠٠) وحدة سكنية[١] بحسب إحصائيات عام ١٩٧٧.

كما وانتشرت فيها الشوارع الثانوية والمحلية لزيادة حركة التوسع العمراني، وقد تم فتح بعض الطرق الإقليمية التي تربط مدينة الخالص بإقليمها الحضاري مثله بطريق (الغالبية – الخالص) عام ١٩٧٣، وطريق (الخالص – العامرية – الحديد) عام ١٩٧٥، وطريق (الخالص – مزرعة الناي) عام ١٩٧٩، وطريق (الخالص – جيزاني الامام) عام ١٩٧٨، وطريق (الخالص – الدوجمة) عام ١٩٨٨، وطريق (الخالص – جسر السندية) عام ١٩٨٥، وطريق (الخالص – جيزاني الجول) عام ١٩٨٨)[٢]. وكان لتطور قطاع النقل بالمدينة دورٌ كبيرٌ في اعطاء المدينة شكلاً جديداً يختلف اختلافاً كبيراً عما كانت عليه في المراحل السابقة، وكان لخطوط النقل هذه دورٌ كبيرٌ في جذب الاستعمالات الوظيفية على شكل أشرطة عمرانية في المدينة، ولاسيما الطريق الشرياني (بغداد – الخالص – كركوك)، وكان لشارع الحسين الذي زاد طوله وأتساعه ليصل من مدخل الخالص الجنوبي وحتى نهاية حي العصري يلعب دوراً كبيراً في الاستقطاب الوظيفي لاستعمالات الأرض.

في مدة الثمانينات تأثرت المدينة بأحداث الحرب العراقية – الإيرانية، إذ كان من نتائجها السلبية نزوح أعداد كبيرة من سكان المناطق الحدودية باتجاه المناطق الأمنة البعيدة عن مسرح العمليات العسكرية المباشرة، فكانت مدينة الخالص مركز جذب للعوائل النازحة، فقاموا بأنشاء وحدات سكنية متزاحمة وبصورة عشوائية عند أطراف مدينة الخالص مما أدى إلى حدوث زيادة سكانية إذ بلغ سكان الحضر في مركز الخالص (٢٩٠٦٩) نسمة، كما بلغت عدد الوحدات السكنية (٤٢٧١) وحدة سكنية بحسب إحصائيات عام ١٩٨٧[٣].

ونتيجة لزيادة السكان قامت البلدية بالتوسع نحو الشمال وفرز (١٢٠٠ قطعة أرض سكنية) بموجب التصميم القطاعي المرقم (٩٨١ لسنة ١٩٨٢) ، وزعت على العسكريين والموظفين فتم استحداث حي النور (شوخيرات حاليا)، كما قامت البلدية بالتوسع غرباً ووضع التصميم القطاعي المرقم (١٠٦٩ لسنة ١٩٨٥) لـ (حي الباخات) لتنظيم استعمالات الأرض قرب ساحة العلامة مصطفى جواد ومجاوراتها

(١) مديرية احصاء محافظة ديالى، نتائج تعداد السكان في المحافظة لعام ١٩٧٧، بيانات غير منشورة،

(٢) خضير عباس خزعل التميمي، طرق السيارات في محافظة ديالي (دراسة في جغرافية النقل)، مصدر سابق، ص٢٨.

(٣) مديرية احصاء محافظة ديالى، نتائج تعداد السكان في المحافظة لعام ١٩٨٧، بيانات غير منشورة.

والتي كان سابقا عبارة عن دور سكنية للمتجاوزين تم تمليكها بشكل رسمي عام ١٩٨٥ بعد استحصال موافقة الجهات الرسمية المركزية في بغداد، كما تم إعداد تصميم قطاعي أخر بناءً على طلب محافظة ديالى البلديات، ووضع التصميم القطاعي المرقم (١٠٨٤ لسنة ١٩٨٥) وبموافقة مديرية التخطيط العمراني على تنظيم منطقة المتجاوزين في (حي الغريرات)[١]، وبذلك بلغت مساحة المدينة وبحسب التصميم الأساس المرقم (٩٠٣ لسنة ١٩٨٧) حوالي (١٦,٥٦٤ كم٢)[٢]، كما وقامت البلدية بالتوسع نحو المنطقة الصناعية إذ قامت بتنظيم أراضيها بوضع التصميم القطاعي المرقم (٨٧٨ لسنة ١٩٨٨) (الحرفيين) وبطلب من وحدة التخطيط العمراني في محافظة ديالى، فكان ذلك دافعاً لجذب السكان نحوها لتوفر شبكة من النقل الخارجي، فضلا عن انخفاض أجور العمال المحليين وتوفر فرص العمل بلغت (١٣٥٠) فرصة عمل لأبناء المدينة[٣].

أمّا من ناحية البنية الوظيفية فقد شهدت هذه المرحلة طفرة نوعية في نمط بناء الوحدات السكنية، شهد النمط المعماري ظهور النمط الغربي الدخيل بكل تفاصيله المعمارية إذ تميزت باختفاء الساحة الوسطى (الحوش) لتحل محلها الحدائق الأمامية في مقدمة البيت وأصبحت الوحدات السكنية مستقلة، كما ظهرت النوافذ الواسعة في واجهة البيت مما جعلها تفتح على الحدائق الخاصة والشوارع وقد ترتب على ذلك انحسار الوحدات المعمارية ذات الطابع العربي التقليدي (الشرقي)، لاسيما بعد هدم عدد كبير منها بغية توسيع شوارع المدينة فضلاً عن زحف الاستعمالات التجارية والصناعية لتحل محل الاستعمال السكني ولاسيما على الشارع الرئيس شارع الحسين في المدينة، فكان من نتاجات هذه المرحلة حركة التبدل الوظيفي الواسعة في المدينة والتي جاءت انعكاسا لتطور النقل والتوسع.

(١) مديرية بلدية الخالص، شعبة تنظيم المدن، بيانات غير منشورة، وخرائط قطاعية، ١٩٨٥.

(٢) بالاعتماد على خرائط التصميم الأساس لمدينة الخالص لعام ١٩٨٧ واستخدام برنامج ARC GIS

(٣) ديوان محافظة ديالى، قسم التخطيط والمتابعة، شعبة شؤون الموظفين، بيانات غير منشورة، ١٩٩٧.

جدول (٩) مراحل التطور العمراني لمنطقة الدراسة من ١٩٠٠- ٢٠٢٢

اسم المرحلة	عدد السكان/ نسمة	عدد الأحياء	المساحة كم٢	عدد الوحدات السكنية
المرحلة الاولى ١٩٠٠-١٩٢٩	غير معروف	٢	غير معروفة	-
المرحلة الثانية ١٩٣٠-١٩٥٠	٤٠٦٨	٣	-	٦٠٠
المرحلة الثالثة ١٩٥٠- ١٩٧٠	٥٥٢١	٥	١٣,٣٦٥	٢٧٠١
المرحلة الرابعة ١٩٧٠- ١٩٩٠	٢٠٩٦٩	١١	١٦,٥٦٤	٥٢٧١
المرحلة الخامسة ١٩٩٠- ٢٠٢٢	٥١٥٨٩	١٧	٢٤,٦٩٦	١٢٦٧٥

المصدر: - من عمل الباحثة بالاعتماد على مديرية بلدية الخالص، شعبة تنظيم المدن، بيانات غير منشورة. للسنوات (١٩٠٠-١٩٢٩، ١٩٣٠-١٩٥٠، ١٩٥٠-١٩٧٠، ١٩٧٠-١٩٩٠، ١٩٩٠-٢٠٢٢).

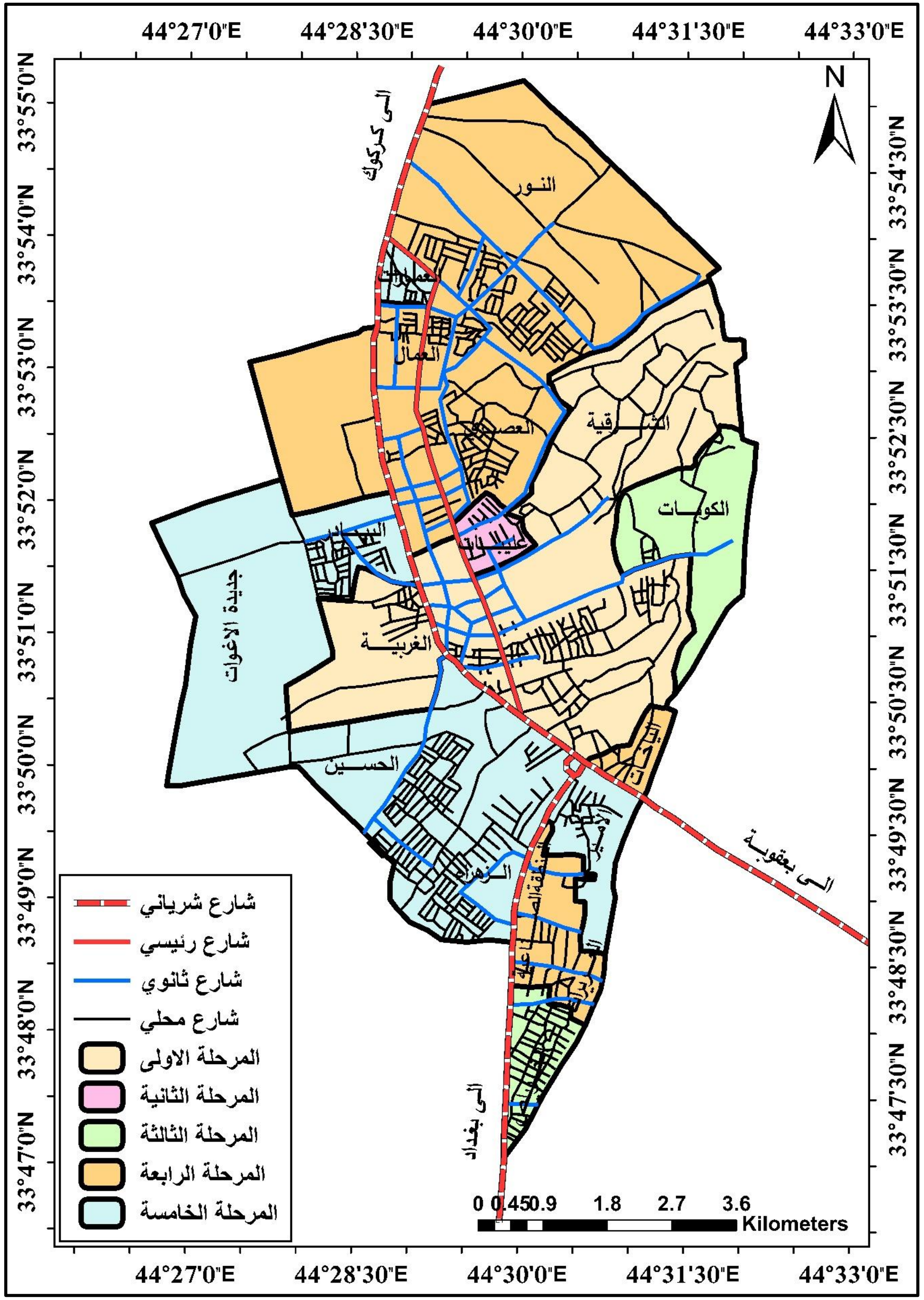
خامساً: - المرحلة الخامسة من سنة ١٩٩١-٢٠٢٢: -

مثل الحصار الاقتصادي في بداية التسعينيات من القرن الماضي حدثاً مؤثراً آخر لرسم الخريطة السكانية الحضرية لمدينة الخالص، وعلى الرغم من الظروف الصعبة التي شهدتها المدينة، إلاّ أنّها في الوقت نفسه شهدت زيادة سكانية كبيرة إذ بلغ عدد سكانها (٣٩٥٧٧) نسمة بحسب إحصائيات عام ١٩٩٧[١]. خريطة (١١)

ذلك لأنّها مثلت مركز جذب سكاني لقربها من العاصمة بغداد، ولانخفاض بدلات أجور السكن مقارنة ببغداد ولتوفر البنى التحتية من طرق معبدة فضلاً عن انخفاض قيمة الأرض مقارنة بالعاصمة مما دفع بالسكان اللجوء اليها، رافق هذه الزيادة، زيادة الطلب على خدمات السكن في المدينة، فشهدت المدينة حملة تشييد كبيرة وقامت الهيئة العامة للتخطيط العمراني وبالتعاون مع مديرية التخطيط العمراني في المحافظة بتحديث التصميم الأساس المرقم (٩٦١ للفترة ١٩٨٧- ١٩٩٧) حدثت بموجبه محور التوسع الحضري المدينة باتجاه الغرب على امتداد طريق (الخالص - هبهب - بغداد)، إذ لم تكن هناك محددات (بشرية أو طبيعية) تمنع هذا التوسع بذلك الإتجاه، علاوة على وجود مساحات واسعة مكشوفة

(١) مديرية إحصاء محافظة ديالى، نتائج تعداد السكان في المحافظة لعام ١٩٩٧، بيانات غير منشورة.

خريطة (١١) مرحلة التطور الخامسة من سنة ١٩٩١- ٢٠٢٠



المصدر: - من عمل الباحثة بالاعتماد على خريطة التصميم الأساس لمدينة الخالص لعام ٢٠١٣، وبرنامج Arc GIS ١٠,٨

من الأراضي غير الصالحة للزراعة والتي لا تتوفر لها حصة مائية فقامت البلدية وعلى ضوء ذلك بتنفيذ الأعمال التالية[١]:-

١- استحداث تصميم قطاعي رقم (٨٤٥ لسنة ١٩٩١) يتضمن فرز (١٥٠٠ قطعة أرض سكنية) تم توزيعها لمختلف شرائح المجتمع انشئ على أثرها (حي الزهراء) غرب المدينة.

٢- تعديل التصميم القطاعي للعمارات السكنية بموجب التصميم المرقم (٨٦٩ لسنة ١٩٩٢) بعد استحصال موافقة مديرية التخطيط العمراني / قسم التخطيط للمنطقة الوسطى في العراق وذلك بسبب تعارض بعض الأبنية والعمارات السكنية مع مجرى المبزل الرئيس المدينة على القطعة المرقمة (٦٧٤- ٥٧ عليبات) وبمساحة (١٦٥٤٥٠م) مفروزة بموجب التصميم القطاعي (١٠٥٤).

٣- فرز (١٨٠٠ قطعة أرض سكنية) وتوزيعها على العسكريين من المتطوعين من أبناء المدينة عام ١٩٩٤، انشئ على أثرها (حي الحسين) (حي الجنود سابقاً).

٤- استحداث محاور تجارية على الشارع الرئيس (شارع الحسين) الذي يبلغ طوله (٣ كم) تقريباً ويقسم مركز المدينة إلى شطرين (يبدأ من مدخل المدينة الجنوبي/ مدخل السيد يوسف"ع")، وينتهي عند (الحي العصري) شمالا، إذ قامت بلدية الخالص بتحويل جنس استعمال الأرض على جهتي الشارع من استعمال سكني إلى استعمال تجاري بموجب التصميم الأساس المرقم (٩٦١ للمدة ١٩٨٧ -١٩٩٧) وبذلك تحولت الدور السكنية القديمة إلى محال تجارية كبيرة زاخرة بأنواع السلع والبضائع، علاوة على العديد من المطاعم الحديثة والمقاهي والأسواق التي امتدت على جانبي ذلك الشارع[٢].

٥- كما قامت بلدية الخالص بالتوسع باتجاه الغرب على طريق (بغداد – الخالص كركوك) وبموجب قرار وزارة الحكم المحلي رقم (١١٧ لسنة ٢٠٠٠) والذي تم بموجبه فرز (٤٥٠٠ قطعة أرض سكنية) وزعت مجانا على العسكرين المتطوعين من ابناء القضاء، فكان نواة لظهور (حي البيادر) (حي الإمام علي الهادي "ع" حاليا) مع العلم إنَّ هذا التوسع لم يكن صحيحا وذلك لأنّه كان تجاوزاً على مساحات واسعة من الأراضي الصالحة للزراعة، الَّا إنَّ بلدية الخالص لم تستطع

---

(١) مديرية بلدية الخالص، شعبة تنظيم المدن، قسم المسلحة، بيانات غير منشورة، ١٩٩٧.

(٢) محافظة ديالى، وحدة التخطيط العمراني، شعبة التصاميم الاساسية، بيانات غير منشورة، ٢٠١٣.

الاعتراض على تنفيذه لأنه جاء بموجب قرار سياسي من وزارة الحكم المحلي وعلى الأجهزة التنفيذية (بلدية الخالص) تنفيذه.

٦- كما قامت بلدية الخالص، شعبة تنظيم المدن وضع تصميم أساس للمدينة والمرقم (٩٦١ لسنة ١٩٩٧- ٢٠١٣)، بموافقة وحدة التخطيط العمراني في المحافظة، حددت بموجبه مساحة الرقعة الحضرية لمدينة الخالص بحوالي (٢٤,٦٩٦) كم٢ مع توسعاتها المستقبلية آنذاك[١].

٧- كما قامت بلدية الخالص وبموجب طلب محافظة ديالى، البلديات بتنظيم استعمالات الأرض الحضرية كمنطقة للخدمات العامة كاحتياط للاحتياجات المستقبلية على القطعة المرقمة (٥٧ عليبات) فوضعت التصميم القطاعي المرقم (١١٩٦ لسنة ٢٠٠٣) غرب المدينة توسعت على ضوئه الرقعة الحضرية حي الإمام علي الهادي "ع" تحسبا للتوسعات المستقبلية في المدينة.

٨- كما قامت بلدية الخالص بفرز وتوزيع (٤٥٠٠ قطعة أرض سكنية) على عوائل ضحايا الإرهاب والعمليات الإجرامية التي طالت أبناء المدينة بعد أحداث ٢٠٠٣، شمل توزيعها كل من (حي الحسين وحي الإمام علي الهادي وحي جديدة الأغوات وحي النور "شوخيرات محليا") بموجب القرار المرقم (١١٧) لسنة ٢٠٠٤.

٩- وفي عام ٢٠٠٨ وزعت بلدية الخالص قطع إراضٍ سكنية بلغت (٣٥٠٠ قطعة ارض سكنية) لعوائل ضحايا الإرهاب والتفجيرات الإجرامية شملت بتوزيعها كلّ من (حي النور وحي جديدة الأغوات ومنطقة الجوبة) في الجانب الشمالي الشرقي والشمالي الغربي وغرب المدينة، ثم بعد عام واحد سنة ٢٠٠٩، وزعت وجبة أخرى من قطع الأراضي السكنية تم توزيعها على المعلمين والموظفين من أبناء المدينة بلغت (٢٥٠٠ قطعة أرض سكنية) وعلى القطعة المرقمة (٥٨ عليبات) ضمن حي جديدة الأغوات وحي الامام علي الهادي "ع"[٢].

١٠- وفي عام ٢٠١٠، قامت بلدية الخالص بفرز (٤٥٠٠) قطعة أرض سكنية مقابل العمارات السكنية بموجب قرار وزارة الحكم المحلي البلديات المرقم (١١٩٨) لتنظيم استعمالات الأرض الحضرية كاحتياط للتوسعات والاحتياجات المستقبلية للمدينة.

---

(١) محافظة ديالى، وحدة التخطيط العمراني، شبة التصاميم الأساسية، بيانات غير منشورة، ١٩٩٧.

(٢) مديرية بلدية الخالص، شعبة تنظيم المدن، مقابلة شخصية مع المساح الاقدم (علاء حسين ناصر) في تاريخ ١٢/٥/ ٢٠٢١.

١١- وأخيراً وضمن مشاريع مديرية التخطيط العمراني في محافظة ديالى شعبة التصاميم الأساسية للمدن، تم وضع واستحداث تصميم أساس جديد لمدينة الخالص ضمن مشاريع تطوير استراتيجية المدن في المحافظة فحددت مساحة الرقعة الحضرية لمدينة الخالص مع توسعاتها المستقبلية لعام (٢٠١٣- ٢٠٣٥) وبحدود (٥٣,٢٩٦٣) كم٢ وبموجب القرار المرقم (٨٩ لسنة ٢٠١٣)[١].

١٢- فيما يخص نظام النقل الحضري في مدينة الخالص فقد شهدت هذه المرحلة تنفيذ الكثير من مشاريع توسيع وترميم وأكساء ورصف شوارع وأرصفة أحياء مدينة الخالص بكافة إنواعها (الشرياني والرئيس والثانوية والمحلية)، فضلاً عن مشاريع أنشاء وتوسيع الحدائق والساحات الخضراء وتوسيع تقاطعات المدينة غير المباشرة مثل (تقاطع العلامة مصطفى جواد وتقاطع عليبات وتقاطع الشهيد فراس وتقاطع الغربية)، وإكساء أرصفة الشوارع الثانوية والمحلية المهمة في المدينة ولا سيما عند أطراف أحيائها في كل من حي الغربية والشرقية وعليبات وحي النور وحي جديدة الأغوات وحي الخويلص وحي الأمير (گصب) كما قامت بلدية الخالص بنصب أعمدة إنارة ومصابيح على امتداد الشارع الرئيس في المدينة (شارع الحسين) وعند الشوارع الثانوية المهمة المتفرعة ضمن منطقة الأعمال المركزية التجارية في المدينة، أضافة إلى أنشاء جسور السابلة (المشاة) على الطريق الشرياني (بغداد- الخالص- كركوك)، وغيرها من مشاريع التنمية والاعمار في المدينة[٢].

(١) محافظة ديالى، مشروع استراتيجية تطوير مدينة الخالص لسنة ٢٠١٣ – ٢٠٣٥، بيانات غير منشورة

(٢) مديرية بلدية الخالص، شعبة المشاريع، مقابلة شخصية مع المهندس (حيدر عبد الأمير شوكت)، مسؤول المشاريع المنفذة سابقاً في مدينة الخالص، في تاريخ ٢٠٢١/١٢/٥.

المبحث الثاني

نظريات استعمالات الأرض الحضرية وتطابقها مع مدينة الخالص

تمهيد: -

ظهرت العديد من النظريات التي تصف استعمالات الأرض والتي يراها بعض المخططين بأنّها توضح نمط تشكّل المدن وهذا صحيح إذا ما نظرنا إلى شمولية تلك النظريات مع العلم فإنّ هذه الشمولية قد ولدت اشكالاً قائمة إلى الآن تتلخص في تحديد مصطلح (استعمالات الأرض) ففي الوقت الذي يرى فيه بعض المخططين إنَّ هذه النظريات تصف عملية تكوين أو نمو المدن يراها بعضهم الآخر انها تصف استعمالات الأرض وكيفية ترتيبها في المدن، إنَّ كلا الإتجاهين يمكن اعتبارهما صحيحين، لأنّ المدينة هي عبارة عن استعمالات للأرض منظمة بشكلٍ ما وإنَّ استعمالات الأرض تكّون الشكل الظاهري للمدينة أي إنَّ أحدهما متداخل مع الآخر، وسيتم الحديث هنا عن احدى النظريات التي يمكن تقسيم المدينة على اساسها وهي: -

اولاً: - نظرية النوى المتعددة: -

جاء بهذه النظرية الباحثان هاريس وأولمان (Harris and Ullman) في سنة ١٩٤٥[١]، بعد إنَّ قاما بدراسة ما وصفه مكنزي (McKenzie) حيث اعتمد على مقدار التردد (Frequently) على تلك المناطق التي وصفها بالمراكز المتعددة للمدينة مما أوجد أكثر من مركز لدينا، وأشار الباحثان إلى ان النوى أو المراكز المتعددة تنشأ نتيجة[٢]:-

أ- وجود مراكز استقرار منفصلة منها بمركز تجاري متصل او مركز لفعّالية أخرى ثم ما لبثت أن امتلأت الفراغات التي تفصل بين هذه المراكز حتى اتصلت جميعها مكونة منطقة مدينة واحدة لها بؤرات متعددة.

ب-نشوء مراكز جديدة في منطقة الضواحي وقد تكون هذه المراكز مستقلة نوعا ما ومن مجموع تلك المراكز المتنوعة يتكون الحيز المكاني الكبير.

---

(١) Catanese, A. J. & Snyder. J. C. Introduction to Urban Planning, op. cit. p ٢٤٠.

(٢) Chapin, F, Stuart, Urban Land Use Planning, op. cit. p. ١٧

ولخص نظريته بأنّ المدن الكبرى عادة ما تتكون من عدد من النوى مصافا اليها المركز التجاري المركزي (C. B. D) اذ تتركز استعمالات الأرض حول عدد من الضواحي والتي بمرور الزمن تلتحم مع المركز الرئيس للمدينة، وعلى هذا الأساس حدد العالمان المناطق او القطاعات التالية شكل (٧)، وقد حدد العالمان اربعة عوامل تؤدي إلى وجود نواة مستقلة وأحياء متباينة وكالاتي[١]:-

- هناك بعض النشاطات تحتاج إلى متطلبات متخصصة مثل منطقة البيع بالمفرد يستحوذ على منطقة كبيرة من قلب المدينة والتي يمكن الوصول اليها، والمنطقة الصناعية وتمتد على مساحة كبيرة من الأرض.
- ممكن ان تكون النشاطات متجمعة معاً في مكان واحد وهذا التجمع يحقق فائدة من هذا التقارب ومنطقة بيع المفرد تستفيد من هذا التجمع والذي يزيد من تمركز أكبر عدد من الزبائن والذي بدوره يعمل على المنافسة.
- بعض الانشطة لا تنسجم بعضها مع بعض كعدم الانسجام بين الصناعات الملوثة والمناطق السكنية وهذا التنافر بين الاستعمالات يؤدي إلى تكتل وتجمع كلّ استعمال في مركزٍ او نواةٍ معينة.
- العامل الرابع الذي يؤدي إلى طرد الاستعمالات هي ارتفاع أسعار الايجار وارتفاع قيمة الأرض إذ إنَّ بعض الاستعمالات لا تتحمل الإيجار العالي فتضطر إلى الرحيل واختيار موقع مناسب لها في منطقة معينة وتتركز مكونة شكل نوى في المدينة.

---

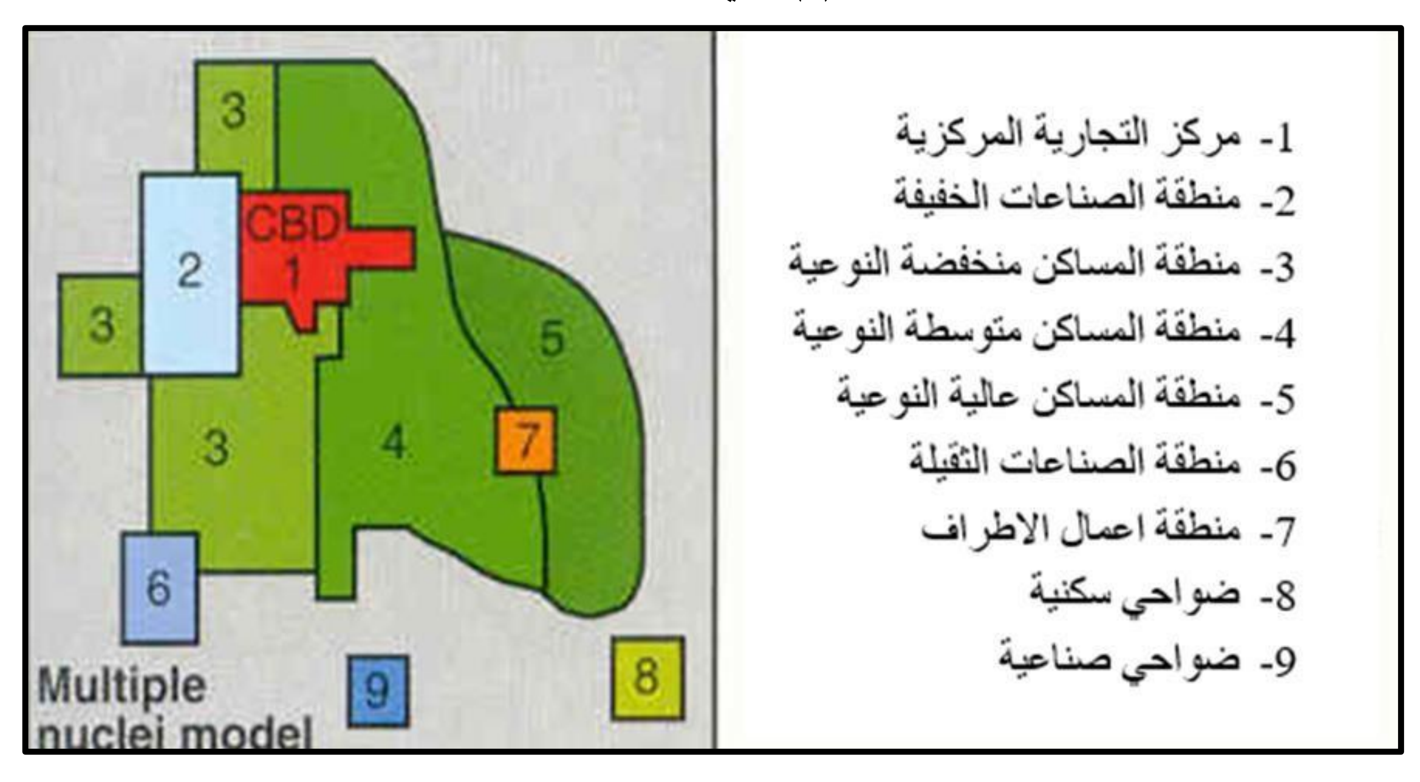
(١) ينظر إلى:

١- عبد الرزاق عباس حسين، جغرافية المدن، مطبعة اسعد، بغداد، ١٩٧٧، ص٢٢٠-٢٢٥.

٢- زين العابدين علي صفر، جغرافية المدن، مكتبة دجلة للطباعة والنشر والتوزيع، بغداد، العراق، ط ١، ٢٠٠٠، ص١١٩- ١٣٩.

٣- احمد على إسماعيل، دراسات في جغرافية المدن، مطبعة سعيد رأفت، جامعة عين الشمس، القاهرة، ١٩٨٧، ص٣٨

شكل (٧) نظرية النوى المتعددة



.University of Illinois Press. Urban Land Use Planning. F. S. Chapin.p.١٨. ١٩٧٢. USA

نلاحظ مما سبق اتفاق هذه النظريات الثلاث على وجود مركز اساس للمدينة متمثلا بمنطقة الأعمال المركزية (C.B.D) والذي تتمحور حوله بقية الفعاليات وبأشكال مختلفة، وقد مثلت نظرية النوى المتعددة أقرب النظريات التي تنطبق على مدينة الخالص، فقد التحمت مع المدينة الأم مراكز حضرية جديدة ووقفت تحت سيطرة المدينة الام ونفوذها الإداري، إذ كانت مدينة الخالص عبارة عن حيين (الشرقية والغربية) فقط تطورت إلى عدد من النوى (الأحياء) وهي (عليبات، الكوبات، الياخات، النور، العصري، العمال، المنطقة الصناعية، الغريرات، العمارات، جديدة الأغوات، البيادر، الحسين، الزهراء، الأمير، الخويلص) لتصبح بذلك (١٧) حياً، وإنَّ توزيع هذه المناطق ضمن تركيب مدينة الخالص الداخلي جاء بفعل عدة عوامل اثرت في توزيع استعمالات الأرض وفي تباين الأسعار في المدينة، ولتحليل التباين المكاني لأسعار الأرض في مدينة الخالص تم الاعتماد على معيارين أساسيين هما:-

أ- سعر الأرض(*)

ب-نوع الاستعمال الوظيفي السائد في المنطقة ونسبته العالية.

يمكن تقسيم منطقة الدراسة بحسب نظرية النوى المتعددة إلى: -

١- منطقة الأعمال المركزية:

وتمتاز بأنّها بؤرة النشاط المركزي وخصوصاً التجارية والمالية فضلا عن المؤسسات الصناعية الخفيفة والتي تمتاز بصغر مساحتها والتي تمثل سوق المدينة الرئيس والتي شغلت مساحتها (٣,٩٦٣ كم٢) أي ما يعادل نسبة ١٦% من مساحة المدينة الكلية(١). ويمكن تحديد هذه المنطقة جغرافيا بالجزء الذي يمثل قلب المدينة في كلّ من حي (الغربية والشرقية وعليبات)، والمتمثلة بالسوق القديم للمدينة والتي تبدأ من مدخل السيد يوسف (ع) جنوبا، وحتى تقاطع عليبات شمالاً. خريطة (١٢) أمّا الاعتبارات التي على أساسها تم تحديد هذه المنطقة هي(٢):-

أ- تظهر المنطقة بشكلٍ واضح المعالم من خلال تقاطع الشوارع التجارية الثانوية مع الشارع الرئيس التجاري (شارع الحسين) والتي تنتشر على جوانبه محلات تجارة (الجملة والمفرد) ومؤسسات الخدمات التجارية الأخرى.

ب-التركز الشديد للمؤسسات التجارية في هذه المنطقة والتي تمتاز بصغر مساحتها مما يعكس كثافة استخدام الأرض التجارية في هذه المنطقة من المدينة.

(*) المصدر تم جمع البيانات المتعلقة بأسعار الأرضي وهي الاتي: -

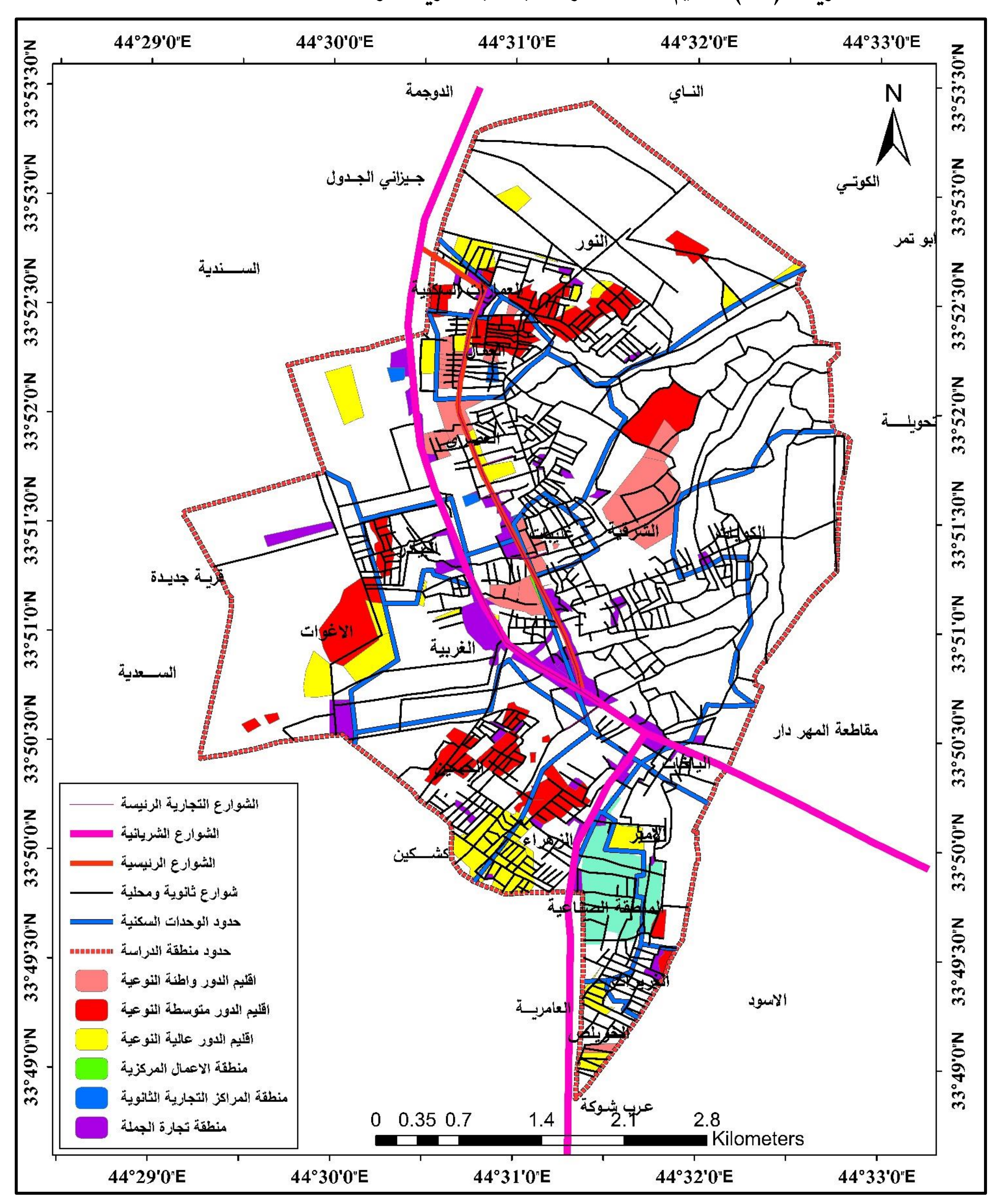
١- بلدية الخالص، شعبة الاملاك، بيانات غير منشورة، كما تم الحصول على أسعار العقار من دائرة التسجيل العقاري في مدينة الخالص من بيانات غير منشورة

٢- المقابلات الشخصية مع عدد من اصحاب العقارات في أحياء مدينة الخالص، ومنهم السيد فاضل الاجودي صاحب مكتب الزهراء للعقار بتاريخ ١٢/ ٥/ ٢٠٢٢، ومقابلة مع السيد سجاد صاحب مكتب عقارات العراق للعقار بتاريخ ١٢/ ٥/ ٢٠٢٢، وجاءت اجوبتهم مطابقة عن كل منطقة في أحياء مدينة الخالص.

(١) بالاعتماد على مخرجات برنامج ARC GIS ١٠,٨، في استخراج المساحات.

(٢) الدراسة الميدانية وتحليل استمارات الاستبيان في تاريخ ٢٢/٥/ ٢٠٢٢

خريطة (١٢) تقسيم منطقة الدراسة بحسب نظرية النوى المتعددة لسنة ٢٠٢٢



المصدر: – من عمل الباحثة بالاعتماد على: – ١– خريطة التصميم الأساس لمدينة الخالص ٢٠٢٢، مرئية فضائية لمدينة الخالص ٢ Sentinel، بدقة ١ متر.

ت-التركز الشديد للوحدات والمؤسسات التجارية والتي امتازت بصغر مساحة الوحدة المعمارية فيها والتي تتحصر ما بين (٤× ٥ م٢) و (٦× ٥ م٢)، مما يعكس ارتفاع سعر المتر المربع الواحد فيها ما بين (١,٥ – ٣) مليون دينار عراقي للمتر المربع الواحد.

ث-قدّم الوحدات المعمارية من حيث عمر البناء في هذه المنطقة مقارنة بأجزاء المدينة الأخرى، اذٌ يعود عمر أغلب الوحدات المعمارية التجارية إلى ما قبل ثمانينات القرن الماضي، مما يعكس كثافة الفعّالية التجارية في هذا الجزء من المدينة.

ج- تعرض المؤسسات التجارية في هذه المنطقة سلعا متخصصة تتمثل بمؤسسات بيع الفواكه والخضر والمواد الغذائية والإنشائية والأحذية والملابس والصياغة وأغلب السلع والبضائع والتي يستطيع المتردد عليها تحقيق رحلة تسوق كاملة.

٢- منطقة تجارة الجملة:

وتشمل الإطار الشمالي والغربي لمنطقة الأعمال المركزية (وهي تمتد ما بين منطقة الأعمال المركزية والمنطقة السكنية المماسة لها شمالاً في القسم الشمالي وبين منطقة الأعمال المركزية إلى الشرق وتسمى هذه المنطقة محلياً (سوك الجملة) وتمتاز هذه المنطقة بصغر مساحتها مما أدَّى إلى ارتفاع حجم المرور الآلي والبشري فيها. وبالتالي ارتفاع أسعار الأرض عن المنطقة السابقة إذ تراوح سعر الأرض ما بين (٧٠٠ – ٩٠٠) ألف دينار عراقي.

٣- منطقة المساكن الواطئة النوعية:

تشمل المساكن القديمة في مدينة الخالص والتي تشغل أحياء الشرقية والغربية وقسماً من حي عليبات والعصري وحي العمال وتميزت وحداتها السكنية بقدمها وتهرؤ قسم من مساكنها لذلك فان سعر الأرض فيها تميز بانخفاضه نسبيا في معظم أجزاء هذه المنطقة إذ تراوح سعر الأرض ما بين (١٠٠-٢٠٠) ألف دينار عراقي للمتر المربع الواحد.

٤- منطقة المساكن متوسطة النوعية:

تتمثل بالمنطقة الانتقالية الواقعة ما بين المساكن القديمة والمنطقة ذات المساكن العالية النوعية ويحدها من الشمال حي النور والعمارات ومن الجزء الشمالي الغربي حي العمال ومن الغرب البيادر والأغوات ومن الجنوب الحسين والزهراء، وتميزت أسعار الأرض في هذه المنطقة بثلاثة أنطقه: –

أ- **النطاق الأول:** والذي يمثل المناطق المطلة على الشوارع الرئيسة والتي تشمل أجزاء من الشارع العام القديم والشارع العام الجديد الواقعة ضمن هذه المنطقة فضلا عن الأماكن الواقعة على شارع القائمقامية إذ تراوحت أسعار الأرض فيها ما بين (٧٥٠٠٠٠ - ١٠٠٠٠٠٠) دينار عراقي للمتر المربع الواحد، ولهذا ساد الاستعمال التجاري وبعضٌ من الاستعمال الصناعي.

ب-**النطاق الثاني:** يمثل الوحدات السكنية الواقعة عند حافة الأعمال المركزية اذ تراوحت أسعار الأراضي فيها ما بين (٣٥٠ - ٥٠٠) ألف دينار عراقي للمتر المربع الواحد.

ت-**النطاق الثالث:** وهو ما تبقى من أماكن في هذه المنطقة إذ تراوحت أسعار الأراضي هناك ما بين (٢٠٠- ٣٠٠) ألف دينار عراقي للمتر المربع الواحد.

٥- **منطقة المساكن عالية النوعية:** وتمثل هذه المنطقة الوحدات السكنية في كلّ من أحياء (الحسين والزهراء والأمير والغريرات والأغوات والياخات والقسم الجنوبي من حي النور) وتعد هذه المنطقة من أحدث مناطق المدينة عمرانياً إذ تميزت بوجود دورٍ سكنية جيدة وراقية وتميز سعر الأرض بوجود أنطقه مختلفة له ضمن هذه المنطقة: -

أ- **النطاق الأول:** تراوح سعر المتر المربع الواحد على الأراضي المطلة على الشوارع الرئيسة كالشارع العام القديم والشارع العام الجديد ما بين (٥٠٠- ٨٠٠) ألف دينار عراقي للمتر المربع الواحد بسبب سهولة الوصول وكثافة الحركة الآلية والبشرية.

ب-**النطاق الثاني:** بلغ سعر الأرض حوالي (٩٠٠) ألف دينار عراقي للمتر المربع الواحد وذلك لوقوعها بالقرب من منطقة المراكز التجارية الثانوية والمؤسسات الصحية وعيادات الأطباء فضلاً عن قربها من المركز الإداري في مدينة الخالص ووجود خدمات البنى التحتية كالمجاري والشوارع المبلطة.

ت-**النطاق الثالث:** للمناطق الجديدة تمثل في أحياء جديدة الأغوات والزهراء والغريرات وحي العمال إذ تراوح سعر الأرض فيها حوالي (٤٠٠) و(٦٠٠) و(٨٠٠) و(٥٠٠) ألف دينار عراقي للمتر المربع الواحد على التوالي.

ث-**النطاق الرابع:** ويمثل بأحياء العصري والعمارات السكنية والحسين وتتراوح أسعار الأرض فيها حوالي (٧٠٠) و(٣٠٠) و(١٥٠) ألف دينار عراقي للمتر المربع الواحد على التوالي.

ج- **النطاق الخامس:** ويمثل أسعار الأرض في حي الشرقية إذ بلغ سعر المتر المربع الواحد (٢٥٠)[(١)] ألف دينار عراقي للمتر المربع الواحد.

٦- **المنطقة الصناعية:** وتمثل الحي الصناعي والذي يقع بين حيي الأمير والزهراء جنوباً وحيي الخويلص والغريرات شمالا وأطراف المدينة وحدودها الجنوبية. وقد تميزت أسعار الأرض فيها بوجود نطاقين مميزين:

أ- **النطاق الأول:** وهو الأماكن المطلة على الشارع العام الجديد الذي بلغ سعر الأرض فيها ما بين (٦٠٠ - ٩٠٠) ألف دينار للمتر المربع الواحد حيث تسود المؤسسات التجارية ذات الارتباط الوظيفي بالمؤسسات الصناعية والمتمثل بمؤسسات بيع دهون السيارات والمواد الاحتياطية للسيارات ايضاً.

ب- **النطاق الثاني:** للأسعار الواقعة بالأماكن الأخرى من هذه المنطقة اذ تراوحت أسعارها بين (٣٠٠- ٤٠٠) ألف دينار للمتر المربع الواحد.

٧- **منطقة المراكز التجارية الثانوية:** وتمثل بالمراكز التجارية الثانوية الواقعة خارج منطقة الأعمال المركزية والمتمثلة بسوق (البالة) وسوق الكماليات، وتكون هذه ضمن الأحياء السكنية التي يقع فيها سوق البالة في حي الغربية بينها يقع سوق الكماليات في حي عليبات، وقد تراوح سعر الأرض بين (٣٠٠-٩٠٠) ألف دينار عراقي للمتر المربع الواحد وتمتاز هذه المنطقة بعملية التغير الوظيفي إذ غزت المؤسسات التجارية والصناعية المرتبطة بها وظيفياً الوحدات السكنية في هذه المنطقة والتي تكون ملامسة لها.

٨- **منطقة الضواحي السكنية:** لا توجد ضواحي تحيط بالمدينة، وان المحيط بالمدينة كلها عبارة عن قرى سكنية تربطها علاقات تجارية وعشائرية. وتفتقر هذه المناطق إلى المؤسسات التجارية والصناعية والخدمية إذ تعتمد كلياً على المؤسسات التجارية والصناعية والخدمية الموجودة في مدينة الخالص وبلغت أسعار الأراضي فيها (١٥٠) ألف دينار عراقي للمتر المربع الواحد.

٩- **منطقة الضواحي الصناعية الخارجية:** هذه المنطقة تتمثل في أطراف المدينة الشرقية والشمالية والغربية حيث تتحد مع طرق المواصلات الخارجية أو وجود المواد الأولية وأماكن توقيعها وتمتاز الصناعات فيها بأنَّها صناعات تحتاج إلى مساحات واسعة من الأراضي وتكون اراضيها رخيصة

---

(١) الدراسة الميدانية بتاريخ ٢٠/ ٥/ ٢٠٢٢.

مثل صناعة الجص والبلوك ومؤسسات ادامة وسائط النقل (الشاحنات) إذ يتراوح سعر الأرض فيها (٦٠ –١٢٠) ألف دينار عراقي للمتر المربع الواحد.

ومن متابعة العلاقة ما بين استعمالات الأرض من جانب وقيمة الأرض من جانب آخر حيث تتأثر بشكلٍ مباشر باستعمالات الأرض إذ لا توجد منطقة يمكن تحديد سعرها لوحدها ولكنَّها تتأثر بالمناطق المجاورة[١]، ووحدة الجيرة تكون ذات أبعاد اجتماعية واقتصادية وبيئية وسياسية في بعض الحالات، وهنا تجد إنَّ هنالك علاقة متداخلة ما بين استعمالات الأرض وقيمة الأرض إذ إنَّ استعمالات الأرض تحدد قيمة الأرض من خلال المزايدة عليها بينما قيمة الأرض تحدد توزيع استعمالات الأرض بحسب قدرة الدفع[٢].

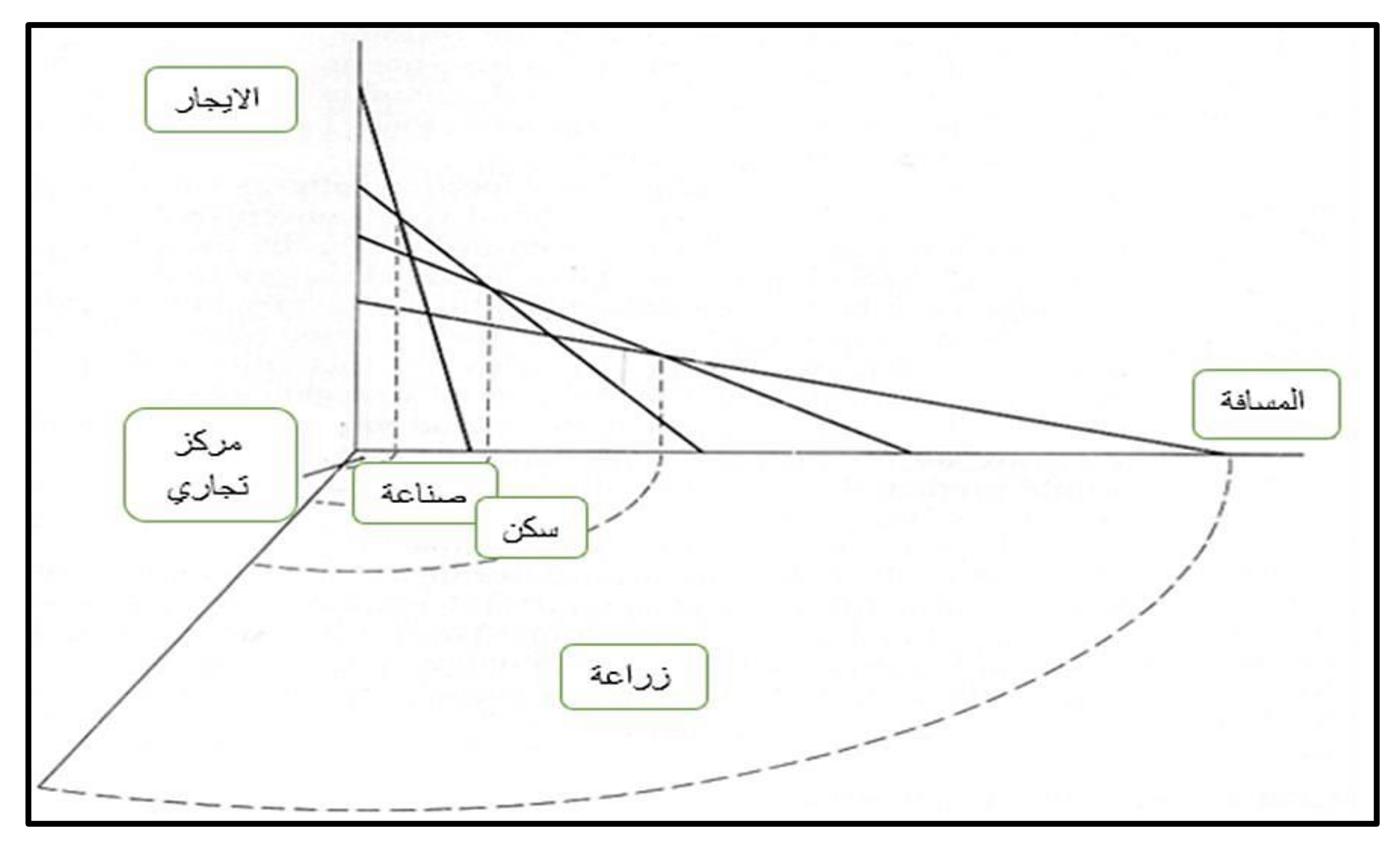
وربما الشكل (٨) يبين لنا هذه العلاقة بشكل واضح ما بين استعمالات الأرض ومعدل الايجار اذ كلما كان الاستعمال ذا مردود اقتصادي أكبر كانت الإيجارات أكبر لأنَّها تفترض إنَّ المردود الاقتصادي لساكني تلك المنطقة كبير، هذا من جانب ومن جانب آخر فإنَّه ينظر إلى هذا الشكل على اساسٍ وظيفي ايضا إذ إنَّ هنالك علاقة وظيفية ما بين نوع الاستعمال وموقعه وبالتالي فان هذه العلاقة تؤهله لإنَّ يأخذ هذا الموقع، هذا كله يوضح علاقة واحدة بين استعمالات الأرض وقيمة الأرض في حين نجد ان هنالك علاقات أخرى مع استعمالات الأرض منها الحالة الاجتماعية والحالة الاقتصادية والجانب البيئي والنمو السكاني.

---

(١) حسن فيصل جعفر، سياسات تخطيط استعمالات الأرض الحضرية (دراسة تحليلية لمنطقة الكرادة داخل)، أطروحة دكتوراه (غير منشورة)، المعهد العالي للتخطيط الحضري والإقليمي، جامعة بغداد، ٢٠٠٧، ص٢٦.

(٢) P. E. P& LIOYd. Dicken. Theoretical Perspective Economic Geography, Location in Space. Theoretical Perspective in. Harper Collins Publishers. USA. ١٩٩٠, p.٦٩.

شكل (٨) علاقة استعمالات الأرض مع قيمة الإيجار



P. E.،P&LIOYd،Dicken ،Theoreical Perspective Economic Geography ،Location in Space ،Theoretical Perspective in،Harper Collins Publishers ،USA ،١٩٩٠ ،P ٦٩.

الفصل الثالث

التباين المكاني لاستعمالات الأرض الحضرية في منطقة الدراسة

الفصل الثالث

التباين المكاني لاستعمالات الأرض الحضرية في منطقة الدراسة

تمهيد: -

إنَّ مفهوم استعمالات الأرض الحضرية من المفاهيم الواسعة والمعقدة، ومهما تعددت الآراء فإنَّها تحدد العلاقة المتفاعلة بين الإنسان والأرض، وقد عرفت بانَّها التوزيعات المكانية لوظائف المدينة المتعددة ممثلة بالوظيفة السكنية والصناعية والتجارية والخدمية والترفيهية وغيرها من الاستعمالات، ومن ثم فإنَّ دراسة استعمالات الأرض تعتمد على إجراء مسحٍ شاملٍ وكامل للظواهر القائمة على استعمال الأرض خلال مدة زمنية محددة وتتبع ما يطرأ عليها من تغيرات ثم توقيع ذلك على خرائط استعمالات الأرض ويتطلب اعداد هذا النوع من الخرائط أنْ يتم تحديثها من وقت إلى آخرٍ[١].

وتخضع استعمالات الأرض في المدينة إلى متغيرات متعددة تؤثر بشكلٍ أو بأخرٍ في ترتيب هذه الاستعمالات مكانيا وهيكلتها وعلى امتداد حقب زمنية متباعدة، إذ تعمل منفردة أو في معظم الأحيان مجتمعة وقد يبرز أحد العوامل أكثر من غيره في موضع معين من المدينة ويضمحل في مواضع أخرى بتأثير خصوصيات الموضع من جهة وتأثير متغيرات النمو والتخطيط من جهة أخرى، ومن هذه المحددات اقتصادية كالمنافسة التي تحدث بين الاستعمالات من أجل إنَّ تكون في مكان معين كالاستعمال التجاري الذي ينافس الاستعمالات الأخرى عندما يكون قادراً على ان يوفر مردودات اقتصادية كذلك قيمة الأرض التي تتيح لاستعمال معين ان يحتل المكان الذي يستطيع من خلاله ان يتلاءم مع استغلاله للأرض، فالاستعمالات الصناعية تتطلب مساحات واسعة لا تستطيع إنَّ تحتل أراضٍ غالية الثمن، لذلك نجده يميل للتجمع في أطراف المدينة كذلك عامل النقل، وماله من مردودات اقتصادية يوفرها، لذلك تهتم الدراسة بهذه المحددات التي رسمت ملامح استعمالات الأرض داخل منطقة الدراسة[٢].

وسيتم دراسة الموضوع وفقاً للاتي: -

---

(١) علاء هاشم داخل الساعدي، استعمالات الأرض الحضرية في ناحية بغداد الجديدة، رسالة ماجستير (غير منشورة)، كلية الآداب، جامعة بغداد، ٢٠٠٦، ص٥.

(٢) علي طاهر شنيتر، استعمالات الأرض الحضرية في منطقة الدورة باستخدام نظم المعلومات الجغرافية (دراسة كارتوغرافية)، رسالة ماجستير (غير منشورة)، كلية التربية الأساسية، الجامعة المستنصرية، ٢٠١٧، ص٧٢.

أولاً: - التباين المكاني: -

١-استعمالات الأرض: -

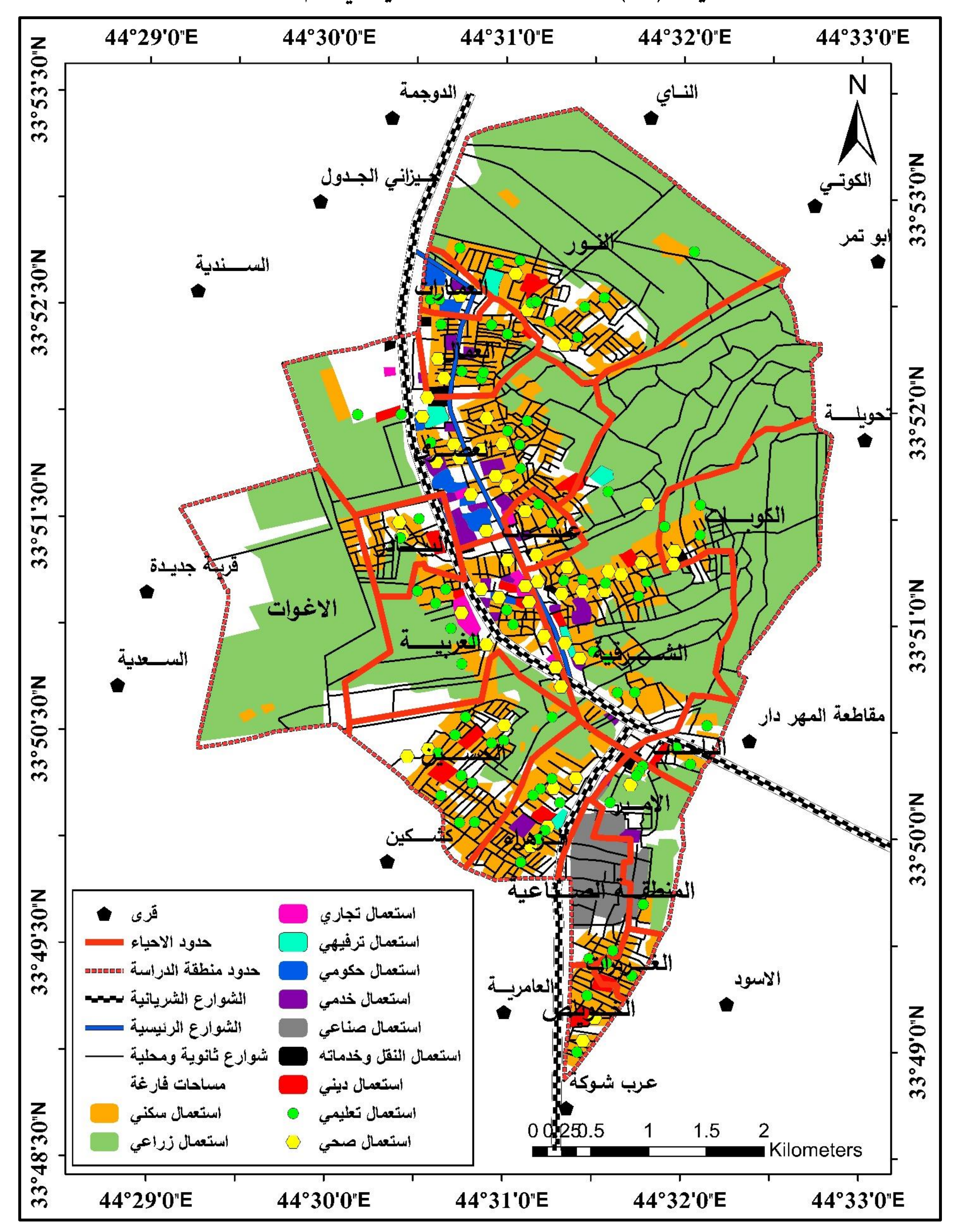
تتباين استعمالات الأرض، في مدينة الخالص والتي بلغت مساحتها (٢٤٦٩) هكتاراً، يلاحظ من الجدول (١٠) والخريطة (١٣)، والتي توضح مساحة ما يشغله كل استعمال داخل الحيز الحضري للمدينة ونسبته المئوية، فقد احتل الاستعمال السكني ما نسبته (١٧,١٦%) من مساحة المدينة بمساحة (٤٢٣،٧٣) هكتاراً، يليه استعمالات الأرض لأغراض النقل بنسبه بلغت (١٦,١٢%) من مساحة أرض المدينة بمساحة (٣٩٨،٠٤) هكتاراً، فضلا عن استعمالات الأرض الأخرى، ونجد ان التباين المكاني للاستعمالات وقربها وبعدها من المركز التجاري فضلا عن الزيادة السكانية وانخفاض الحالة الاقتصادية قد أسهم في تداخل الاستعمالات من أجل الحصول على رفع القدرة الاقتصادية للسكان داخل الحيز الحضري.

جدول (١٠) استعمالات الأرض في مدينة الخالص لسنة ٢٠٢٢

نوع الاستعمال	المساحة هكتاراً	النسبة المئوية
استعمال السكني	٤٢٣,٧٣	١٧,١٦٢٠١
استعمال تجاري	١٩٩,٥٢	٨,٠٨١٠٠٤
استعمال صناعي	١٥١,١٤	٦,١٢١٥٠٧
الاستعمال الخدمي	١٠٣,٧٦	٤,٢٠٢٥١١
الاستعمال الحكومي	٩٤,٧٦	٣,٨٣٧٩٩١
الاستعمال الديني	٥٢,٣٨	٢,١٢١٥٠٧
استعمال النقل وخدماته	٣٩٨,٠٤	١٦,١٢١٥١
الاستعمال الترفيهي	٥١,٣٨	٢,٠٨١٠٠٤
الاستعمال التعليمي	١٣٥,٢	٥,٤٧٥٩٠١
الاستعمال الصحي	١٠٠,٥	٤,٠٧٠٤٧٤
أراضي زراعة البساتين	٦٤٦,٠٨	٢٦,١٦٧٦٨
الأرضي الفضاء الخالية	١١٢,٥١	٤,٥٥٦٩٠٦
المجموع	٢٤٦٩	١٠٠

المصدر: - مديرية بلدية الخالص، شعبة تنظيم المدن، قسم التصميم الأساس، مساحة استعمالات ونسب الأرض الحضرية في مدينة الخالص، بيانات غير منشورة، ٢٠٢٢.

خريطة (١٣) استعمالات الأرض الحضرية في عام ٢٠٢٢



المصدر: - من عمل الباحثة بالاعتماد على: - ١- خريطة التصميم الأساس لمدينة الخالص ٢٠٢٢، ٢- مرئية فضائية لمدينة الخالص ٢ Sentinel، ٢٠٢٢، بدقة ١ متر.

٢-**التغير في نمط استثمار الأرض:** - إنَّ هذا التغير يمر بمرحلتين وهي: -

أ- **تغير نمط استعمالات الأرض**[١]:- لكلِّ قطعة أرض خصائص مميزه مقارنة مع غيرها، وأنَّ نوع الاستخدام لقطعة الأرض يؤثر على قيمتها، وهناك مجموعة من العوامل والمتغيرات، التي تؤثر على نمط استخدام الأراضي، وقيمتها سواء كانت اقتصادية، أو اجتماعية، أو جغرافية، كما يعكس التغير في استعمالات الأرض الحضرية صورة النمو والتطور المعماري المستمر في المدينة، بسبب ارتفاع مستوى الدخل الفردي، وتعدد احتياجات السكان والتطور التكنولوجي[٢]، ولذلك نجد أنَّ نوع الاستعمال السائد في منطقة ما يصبح غير مؤهل لأداء الوظيفة نفسها نتيجة صغر المساحة، والتداخل في الاستعمالات داخل المكان الواحد مما يجعله يبحث عن المواقع التي تحقق له فائدة أكبر مثل التغيير الذي يحدث عند أطراف المدن من خلال تحول مساحات الأراضي المتروكة أو الأراضي الزراعية إلى استعمالات سكنية، نتيجة لنمو وتوسع المدينة، وصغر مساحة الأراضي المخصصة للسكن، مما يؤدي إلى تغير سعر الأرض، وكلفة الإيجار نتيجة تغير نوع الاستعمال مقارنة مما كانت هذه الأراضي هي أراضٍ زراعية وأراضٍ خالية ومتروكة.

ب-**تغيير نمط الاستعمال المجاور** :- تتعرض المناطق الحضرية إلى تغير واضح في نمط الاستعمال الذي يشغل وحدة المساحة عندما يصيب المناطق المجاورة تغير في نوع الاستعمال الممارس، وتتباين مستويات الاستجابة لهذا التغيير تبعاً لنوعية الاستعمالات الموقعة داخل المدينة، ويظهر هذا التغيير عند أطراف الحيز الحضري نظراً لحداثته من جهة، وسرعة تغيير انماط استعمالات الأرض فيها من جهة أخرى، وتمر عملية التغيير هذه على مرحلتين، في المرحلة الأولى تترك الأراضي بلا استثمار على أمل أنَّ يرتفع سعرها باستثمار حضري، والمرحلة الثانية هي تعرضها للغزو من الاستعمالات الأخرى فينتج عن ذلك تغير استعمالها تبعاً لنوع الاستعمال الغازي، وهنا قد يطغى على الأرض الاستعمال الصناعي أو السكني والترفيهي،

---

(١) مازن عبد الرحمن الهيتي، جغرافية المدن والتحضر، اسس ومفاهيم، دار العراب للدراسات والنشر والترجمة، دمشق، ٢٠١٦، ص٩٨

(٢) Mohamed M. AlBarmelgy, Ahmed M. Shalaby, Usama A. Nassar, and Shaimaa M Ali, Economic land use theory and land value in value Model, international journal of Economics and statistics, January ٢٠١٤, p٩

فعندما تتعرض وحدة مساحة معينة إلى الغزو الصناعي أو السكني، فإنَّ القطع المجاورة سوف تتأثر بنمط ذلك الاستعمال الجديد، وهذا ما ينعكس على سعر الأرض وقيمتها، وسعر الإيجار، وكثافة المرور، والحركة في الطرق والشوارع لتلك القطعة[1]، وإنَّ هذا التغير يحدث اليوم في كثير من مناطق المدينة.

ثانياً: - التوزيع الجغرافي لاستعمالات الأرض الحضرية: -

١-استعمالات الأرض السكنية: -

يعد الاستعمال السكني مظهراً عمرانياً مهماً ومميزاً لتشكيل المدينة وعاملاً مؤثراً في تركيبها، كما إنَّه يعد جزءاً أساسيا من أجزاء النسيج الحضري[2]، ويمثل السكن حاجة ملحة اساسية، تدخل في دائرة الضرورة لكلّ انسان في المستويات الحضارية كافة حيث لا يمكن إنَّ يستغني عن السكن، وهو المكان الذي يأوي إليه الإنسان لكي يستشعر الأمن والراحة ولكي يستشعر حياة المجتمع[3]. ويمكن تعريفها على إنَّه الوحدات المعمارية التي تأوي الساكن البشري، وتتوافر فيها شروط الإقامة والحماية، ومتطلبات الحياة الأساسية الأخرى، فضلاً عن أنَّها تنقل صورة التراث الحضاري للمجتمع وترسم بوضوح التمايز الطبقي فيه وتعد عملية إعداد خرائط استعمالات الأرض السكنية عملية مهمة إذ إنَّ هذا النوع من الخرائط يعكس التوزيع الجغرافي للوحدات السكنية داخل أحياء المنطقة المختلفة ومن ثم يمكن عن طريقها معرفة الأماكن التي يكون فيها التوزيع مبعثراً أو مركزاً[4]، وهناك العديد من الدراسات التي اثبتتها هذه الحقيقة والتي أجريت من قبل الباحثين الغربيين في هذا المجال والتي دلت بان هذا الاستعمال يحتل من المعدل بين (٣٠%-٤٠%) من مساحة المدينة إمَّا بارتليمو فقد توصل بعد دراسته لـ (٣٥) مدينة أمريكية بانَّ الاستعمال السكني يشغل (٣٩,٥%) من مساحة المدينة إمَّا الدراسة التي قام بها قسم التطوير الاقتصادي

---

(١) محمد أزهر السماك، واخرون، استخدامات الأرض بين النظرية والتطبيق، دراسة تطبيقيه عن مدينه الموصل الكبرى حتى عام ٢٠٠٠، مطبعه جامعة الموصل، ١٩٨٥، ص٦٠

(٢) خالد جواد سلمان الشمري، استعمالات الأرض في ناحية الزبيدية، رسالة ماجستير (غير منشورة)، كلية التربية –ابن رشد، جامعة بغداد، ٢٠٠٥، ص٧٥

(٣) إسراء موفق رجب الدليمي، استعمالات الأرض في ناحية الراشدية، رسالة ماجستير (غير منشورة)، كلية الآداب، جامعة بغداد، ٢٠٠٣، ص١١٢.

(٤) تنزيه مجيد حميد، تحديث خرائط استعمالات الأرض الحضرية في مدينة بعقوبة، اطروحة دكتوراه (غير منشورة)، كلية التربية للبنات، جامعة بغداد، ٢٠٠٨، ص١١٣.

والاجتماعي في ولاية تنسي الامريكية لمدينة (فاركوت) فقد أشارت إلى إنَّ نسبة الاستعمال السكني فيها بلغت(٣٤,٣%) من مساحتها الكلية[1]. أمَّا في المدن العربية فترتفع نسبة الاستعمال السكني وذلك نتيجة للامتداد الأفقي لهذا الاستعمال، فيحتل(٤٣,٢%) من مساحة الحيز الحضري لمدينة دمشق[2]. وينطبق القول نفسه على مدننا العراقية والتي ترتفع فيها نسبة الاستعمال السكني إلى أكثر من (٦٠%) من المساحة الكلية للمدينة[3].

من ملاحظة الجدول (١٠) بلغت مساحة الاستعمال السكني (٤٢٣,٧٣) هكتاراً، وقد مثلت نسبة (١٧,١٦%) من المساحة المبنية والمشغولة البالغة (٢٤٦٩) هكتاراً. وإنَّ توسع المدن أعطاها نسيجا معمارياً واضحاً والتي ميزت على شكلِ أقاليم واضحة، إذ إنَّ هناك معايير مختلفة اعتمدها الباحثون في دراستهم للمدينة وتقسيمها إلى أقاليم سكنية ومن تلك المعايير، المعايير الاقتصادية وتشمل سعر الأرض ومعدل الإيجارات ونوع الملكية والبنية الاقتصادية، ويمكن توزيع الأقاليم السكنية في منطقة الدراسة كالاتي، الجدول (١١) و(١٢) والشكل (٩) والخرائط (١٤- ٢٠): -

جدول (١١) مساحة الأقاليم السكنية ونسبها المئوية في منطقة الدراسة لسنة ٢٠٢٢

الأقاليم	المساحة هكتاراً	النسبة المئوية
إقليم الدور القديمة	٢١,٢	٥,٠
إقليم الدور المتصلة	٤٨,٣	١١,٣٩
إقليم الدور واطئة النوعية	٥٠,٦	١١,٩٤
اقليم الدور متوسطة النوعية	١٠٣,٩	٢٤,٥٢
إقليم الدور جيدة النوعية	١٠٧,٧	٢٥,٤١
إقليم الدور عالية النوعية	٩٢,٠٣	٢١,٧٤
المجموع	٤٢٣,٧٣	١٠٠

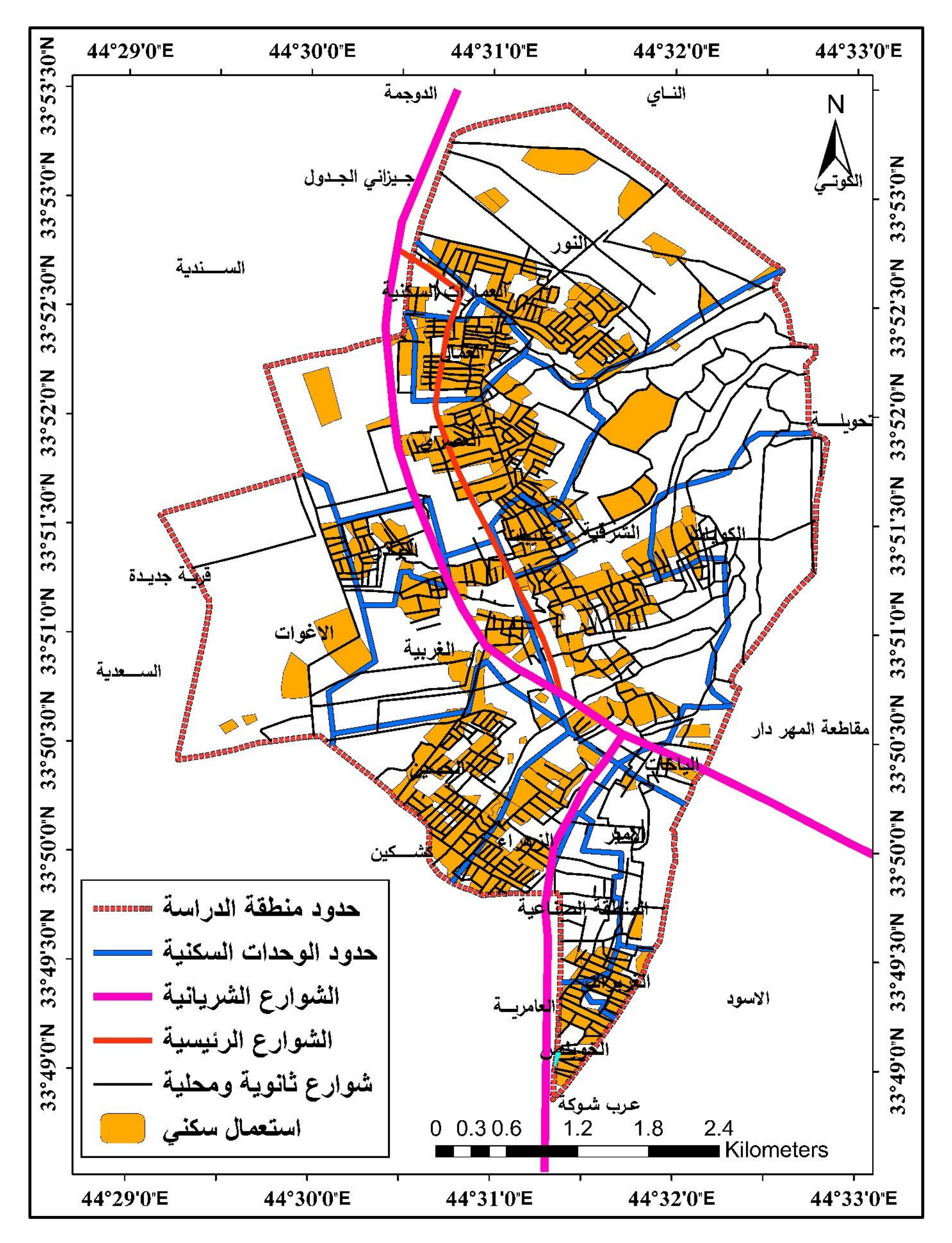
المصدر: – من عمل الباحثة بالاعتماد على دائرة بلدية الخالص، بيانات غير منشورة، ٢٠٢٢، والدراسة الميدانية.

(١) على لفته سعيد، الإقليم الوظيفي لمدينة النجف الكبرى، اطروحة دكتوراه (غير منشورة)، كلية الآداب، جامعة بغداد، ٢٠٠٧، ص١٣٨.

(٢) تحسين جاسم شنان الازيرجأوي، الأنماط السكنية في مدينة الناصرية دراسة في جغرافية المدن، رسالة ماجستير (غير منشورة)، كلية التربية، جامعة الموصل، ٢٠٠٤، ص٤٠.

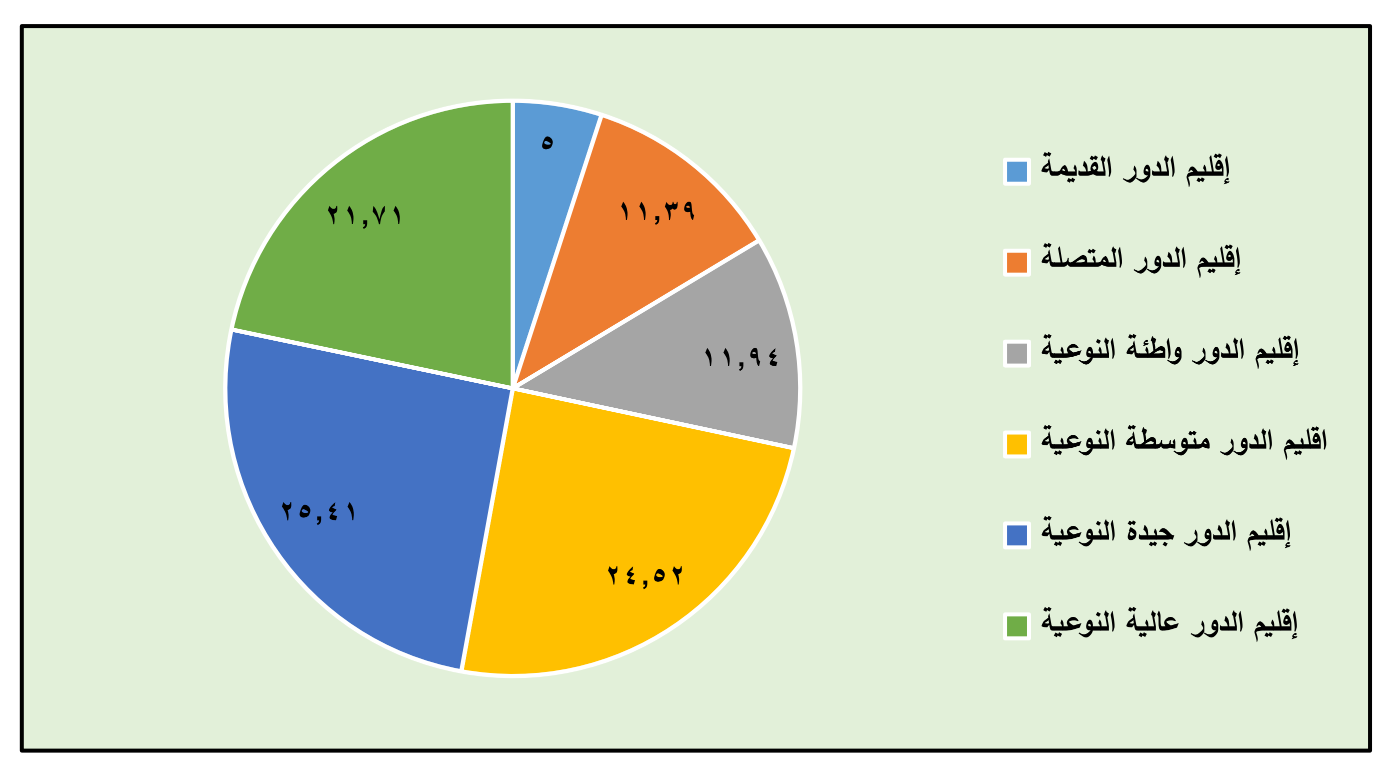
(٣) علي طاهر شنيتر، استعمالات الأرض الحضرية في منطقة الدورة باستخدام نظم المعلومات الجغرافية (دراسة كارتوغرافية)، مصدر سابق، ص٧٧.

خريطة (١٤) الاستعمال السكني في منطقة الدراسة لسنة ٢٠٢٢



المصدر: – من عمل الباحثة بالاعتماد على: – ١– خريطة التصميم الأساس لمدينة الخالص ٢٠٢٢، ٢– مرئية فضائية لمدينة الخالص Sentinel ٢، ٢٠٢٢، بدقة ١ متر.

شكل (٩) الأقاليم السكنية في منطقة الدراسة لسنة ٢٠٢٢



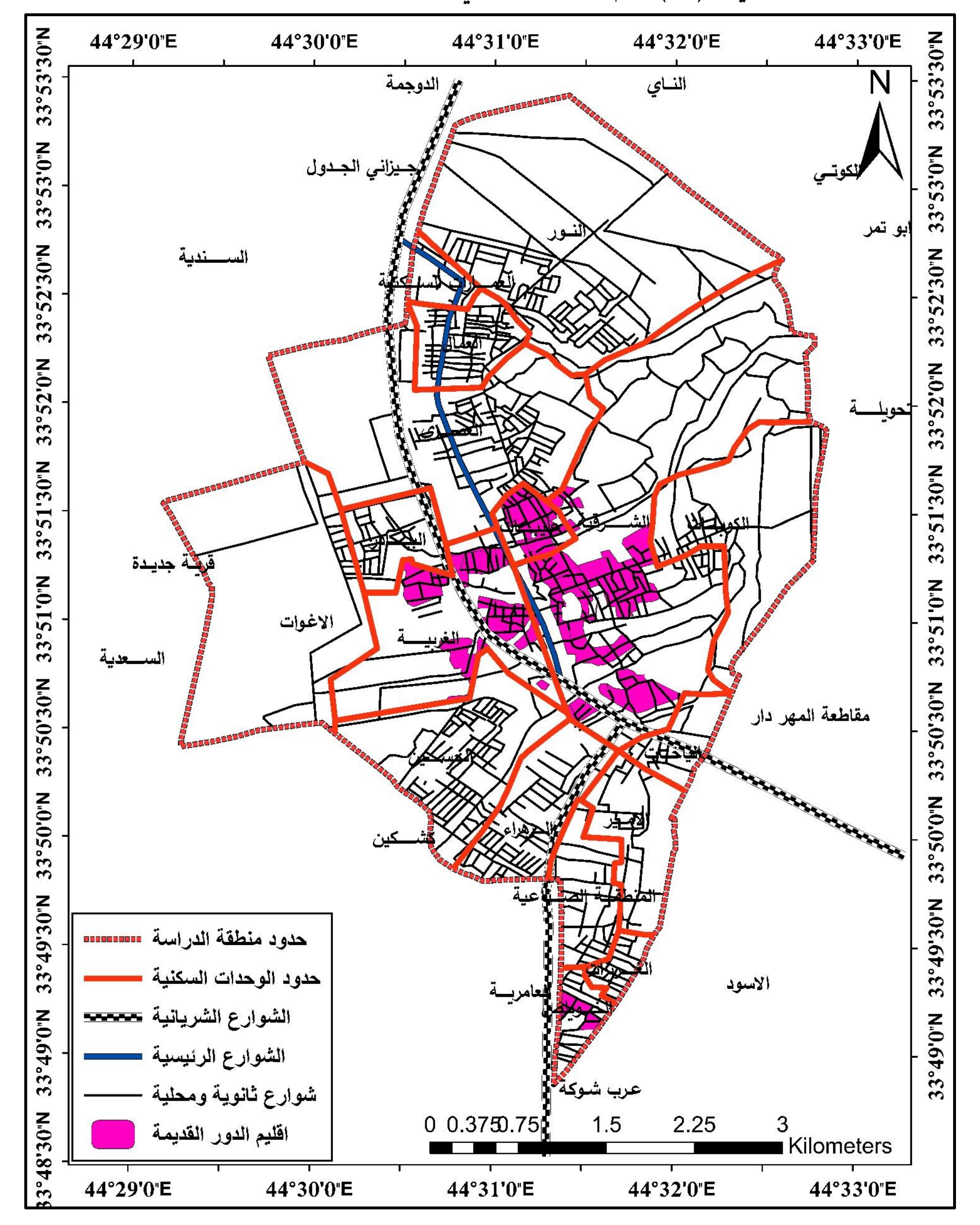
المصدر: – من عمل الباحثة بالاعتماد على جدول (١١)

أ- اقليم الدور القديمة: –

ويتمثل هذا الإقليم ضمن منطقة الأعمال المركزية في جزئها الشمالي والغربي والجنوبي من حي الشرقية وحي عليبات وحي الغربية والذي يشغل مساحة (٢١,٢) هكتاراً، وقد مثلت نسبة (٥%) من مساحة الاستعمال السكني، وبالنظر لقدم هذه المساكن وتهرئ قسم منها امتازت بانخفاض أسعار الأرض فيها وانخفاض سعر الإيجار إذ تراوحت أسعار الأراضي فيها ما بين (٥٠٠- ٦٠٠) ألف دينار عراقي/ متر مربع واحد، والتي تكون واقعة بالقرب من المحاور التجارية مما جعلها طاردة للسكان، وكونها غير مناسبة للسكن لقلة الخدمات والضوضاء وانخفاض مستوى الإيجارات فضلا عن تهرؤ البناء مما جعلها مناسبة كمخازن تجارية ومعامل للنجارة، وصلت إلى (٢٠٠) الف دينار عراقي للمتر المربع الواحد بعيداً عن المحاور التجارية للداخل من الحي امّا ايجاراتها فتراوحت ما بين (٢٠٠- ٣٠٠)[١] الف دينار عراقي/ وحدة سكنية، وقد تميزت هذه المساكن بصغر مساحتها الذي بلغ معدل مساحة المسكن الواحد (١٠٠- ١٥٠) متر مربع، خريطة (١٥). وهي بهذه المساحة تكون أصغر الوحدات السكنية في منطقة

(١) الدراسة الميدانية للباحثة.

خريطة (١٥) إقليم الدور القديمة في منطقة الدراسة لسنة ٢٠٢٢



المصدر: – من عمل الباحثة بالاعتماد على: – ١– خريطة التصميم الأساس لمدينة الخالص ٢٠٢٢، ٢– مرئية فضائية لمدينة الخالص ٢ Sentinel، ٢٠٢٢، بدقة ١ متر.

الدراسة. وتميزت مساكنها بانَّها تتكون من طابق واحد باستثناء بعض المساكن والتي كانت تمثل مساكن للعوائل الفقيرة ذات المستوى الاقتصادي المتدني اذ تكونت من طابقين تزين واجهاتها الامامية الشناشيل.

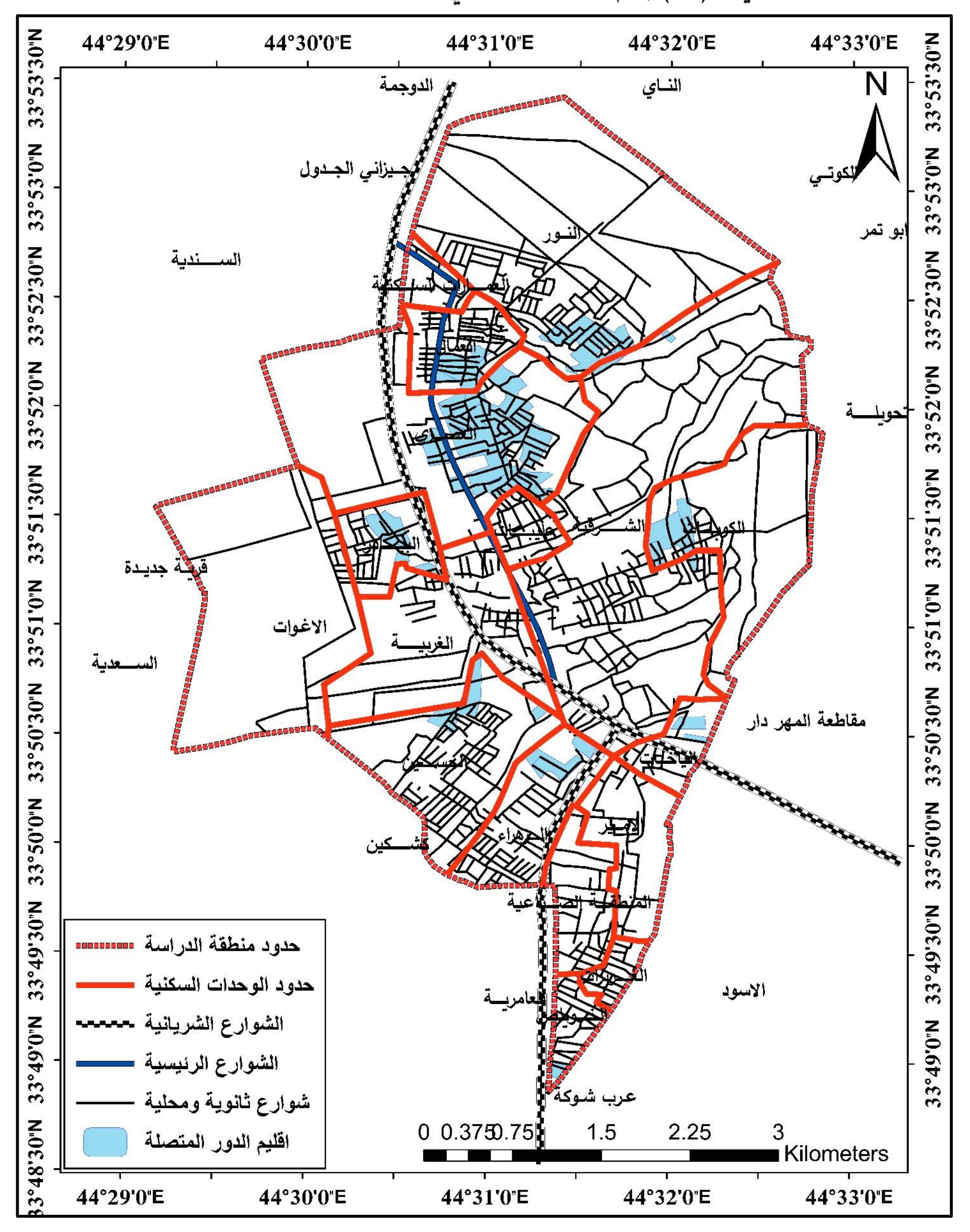
أمَّا المواد الإنشائية الداخلة في بناء هذه الدور، فقد كانت من الطابوق والجص فضلا عن اللبن والجص التي تكون المادة الرئيسة لمعظم مساكن هذا الإقليم، والدور السكنية في هذا الإقليم هي في تناقص مستمر بسبب تعرضها إلى غزو المؤسسات التجارية والصناعية مما انعكس ذلك على توسع منطقة الاعمال المركزية على حساب هذا الإقليم وقيام علميات التبدل الوظيفي[١]، كما ان قسم من هذه المساكن تعرض إلى عملية اعادة البناء وبالتالي هدم قسم منها وتغير طراز بنائه إلى الدور السكنية ذات النمط الحديث. واهم ما يميز هذا الإقليم انه يمتاز بالنمط التقليدي الذي يمتاز بأزقته الضيقة وفن العمارة العربية التقليدية بجميع تفاصيلها المعمارية ذات الجدران الأمامية الصهباء التي تكون خالية من الشبابيك والمطلة مباشرة على الشوارع والازقة الضيقة وانفتاحها نحو الداخل ووجود المدخل المنكسر الذي يعطي الفضاءات الداخلية للدار استقلالية تامة.

ب-إقليم الدور المتصلة: -

يحيط هذا الإقليم بإقليم الدور القديمة، ويشمل الدور الواقعة في حي العصري والجزء الجنوبي من حي العمال وشرقي البيادر والجزء الجنوبي من حي النور وغرب الكوبات والجزء الشمالي من أحياء الحسين والزهراء والياخات، ووسط وجنوب الخويلص شغل هذا الإقليم مساحة (٤٨,٣) هكتاراً وقد مثل نسبة (١١,٣٩%) من مساحة الاستعمال السكني، وقد تباينت أسعار الأرض فيها بحسب قربها من منطقة الأعمال المركزية فهي بين (٢٠٠- ٣٠٠) ألف دينار للمتر المربع الواحد، في حيي العمال والكوبات، وبين (٥٠٠ الف - ١٠٠٠٠٠٠) دينار للمتر المربع الواحد، في حيي النور والعصري، وقد شهدت مساكن هذا الإقليم عملية تبدل وظيفي خاصة المساكن الواقعة على الشوارع التجارية الرئيسية والثانوية، كما شهدت بعض دور هذا الإقليم عمليات هدم وإعادة بناء على الطراز الحديث، ويحظى هذا الإقليم بقدر من الخدمات البلدية، فشوارعه معبدة كما انه مزود بخدمات بنية ارتكازية ذات كفاءة خدمية ضعيفة كما انها تفتقر إلى ساحات لعب الاطفال وتميزت مساحة الدار في الإقليم بين (٢٥٠-٢٨٠) متراً مربعاً، تمتد دور هذا الإقليم على شكل متصل ومنظم من صفوف البيوت المتشابهة، خريطة (١٦).

(١) احمد سلمان حمادي الفلاحي، تحديد الأقاليم السكنية باستخدام الخرائط الرقمية (مدينة الفلوجة دراسة تطبيقية)، مجلة الاستاذ، العدد (٧٧)، بغداد، ٢٠٠٨، ص ١٨-٣٧.

خريطة (١٦) إقليم الدور المتصلة في منطقة الدراسة لسنة ٢٠٢٢



المصدر: - من عمل الباحثة بالاعتماد على: - ١- خريطة التصميم الأساس لمدينة الخالص ٢٠٢٢، ٢- مرئية فضائية لمدينة الخالص Sentinel ٢، ٢٠٢٢، بدقة ١ متر.

وتتصل بجدار واحد يفصل عنها شوارع مستقيمة، اعرض نسبيا من طرقات ودروب المنطقة القديمة، بفعل تطور وسائط النقل (السيارات) تسود في هذا الإقليم دور ذات الطراز العربي المحور لانفتاح البيت نحو الخارج عن طريق شبابيك الواجهة الأمامية، لكنه بقي محافظا على العناصر الأساسية للبيت العربي التقليدي في اقليم الدور القديمة، مثل وجود الصحن الداخلي المفتوح نحو الفضاء الخارجي والذي شكل حجر الزاوية في تخطيطها كما تميزت بكونها متصلة وتفتقر إلى الحدائق الإمامية.

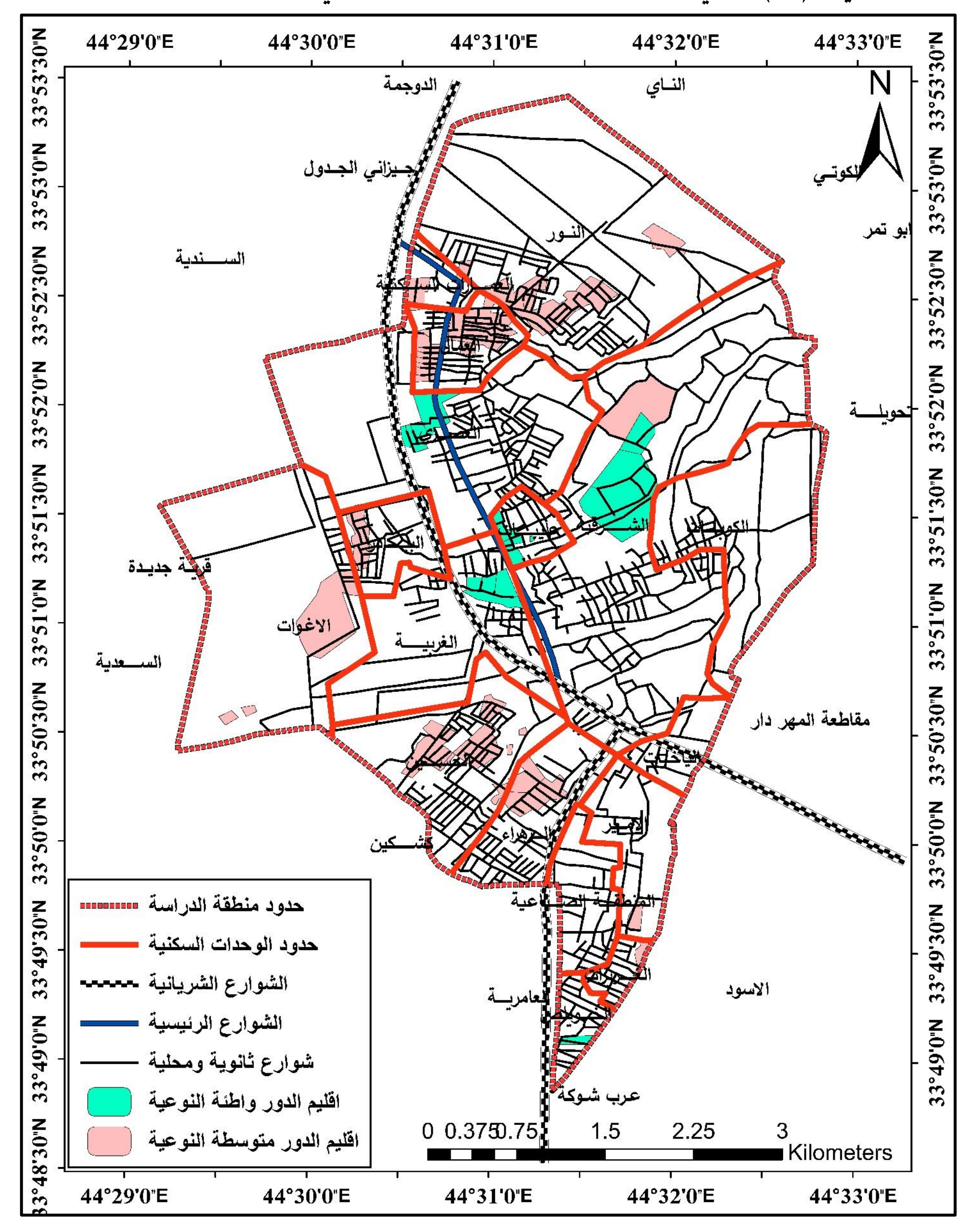
ت-اقليم الدور واطئة النوعية: -

تشمل المساكن القديمة في مدينة الخالص والتي تشغل أحياء الشرقية والغربية وقسماً من حي العصري، شغل هذا الإقليم مساحة (٥٠,٦) هكتاراً وقد مثل نسبة (١١,٩٤%) من مساحة الاستعمال السكني، تعد مساكن هذا الإقليم في المرحلة الثالثة، وتتميز ببساطة البناء وخلوها من مظاهر التجميل ووجود حدائق أمامية، إنَّ اغلب الشوارع الفرعية في هذا الإقليم غير معبدة وهي غير مزودة بالخدمات، تميز هذا الإقليم بأنه اقل الأقاليم أسعاراً للأرض إذ تراوحت بين (١٠٠ - ٢٠٠) ألف دينار ومساحة الدار في هذا الإقليم تراوحت بين (٢٠٠-٣٠٠) متر مربع، وتكثر في هذا الإقليم التجاوزات على التصميم الأساسي في البناء على الأراضي الزراعية. خريطة (١٧).

ث-اقليم الدور المتوسطة النوعية: -

تتمثل بالمنطقة الانتقالية الواقعة ما بين المساكن القديمة والمنطقة ذات المساكن العالية النوعية، ويشغل مساحة (١٠٣,٩) هكتاراً وقد مثل نسبة (٢٤,٥٢%) من مساحة الاستعمال السكني وتتمثل في وسط وشمال حي النور وشمال وغرب حي العمال والعمارات ومن الجزء الغربي من حي البيادر ووسط حي الاغوات والحسين والزهراء، وتميزت أسعار الأرض في هذه المنطقة بثلاثة أجزاء، الأول والذي يمثل المناطق المطلة على الشوارع الرئيسة والتي تشمل أجزاء من الشارع العام القديم والشارع العام الجديد الواقعة ضمن هذه المنطقة فضلا عن الأماكن الواقعة على شارع القائمقامية إذ تراوحت أسعار الأرض فيها ما بين (٧٥٠٠٠٠ - ١٠٠٠٠٠٠) دينار عراقي للمتر المربع الواحد، ولهذا ساد الاستعمال التجاري وبعضاً من الاستعمال الصناعي. والثاني: - يمثل الوحدات السكنية الواقعة عند حافة الاعمال المركزية إذ تراوحت أسعار الأراضي فيها ما بين (٣٥٠ - ٥٠٠) ألف دينار عراقي للمتر المربع الواحد. خريطة (١٧).

خريطة (١٧) إقليمي الدور واطئة النوعية ومتوسطة النوعية في منطقة الدراسة لسنة ٢٠٢٢



المصدر: – من عمل الباحثة بالاعتماد على: – ١– خريطة التصميم الأساس لمدينة الخالص ٢٠٢٢، ٢– مرئية فضائية لمدينة الخالص Sentinel ٢ ، ٢٠٢٢، بدقة ١ متر.

امَّا الجزء الثالث: – وهو ما تبقى من أماكن في هذه المنطقة فقد تراوحت أسعار الأراضي هناك ما بين (٢٠٠- ٣٠٠) ألف دينار عراقي للمتر المربع الواحد. امَّا بالنسبة للإيجارات فقد تراوحت ما بين (٢٥٠- ٣٠٠) ألف دينار عراقي دينار/ دار سكني، ويتميز هذا الإقليم بوجود نمطين للعمارة، يسود هذا النوع من الدور السكنية (ذات الطراز العربي المحور) بكل تفاصيله المعمارية والتي تتسم بالتطورات المستحدثة على بعض الخصائص المورفولوجية مثل ارتفاع الدور السكنية عن مستوى سطح الأرض وانفتاح البيت نحو الخارج من خلال الشبابيك المواجهة للشارع حتى وان كانت بعلو النظر[1]. كما إنَّ موقع الباب الرئيس لبعض دور هذا الإقليم قد توسط الواجهة الأمامية للدار وإنَّ كانت غالبية مساكنه تتخذ من إحدى زوايا الواجهة مكاناً لموقع الباب الرئيس ولكن مع ذلك فقد حافظت هذه الدور على العناصر الاساسية للبيت العربي التقليدي بوجود صحن داخلي مفتوح نحو الفضاء الخارجي والذي شكل حجر الزاوية في تخطيطها. وقد تميزت شوارع هذا الإقليم بضيقها عدا الشوارع الرئيسة والثانوية كما تتميز بعدم كفاءة الخدمات فيها.

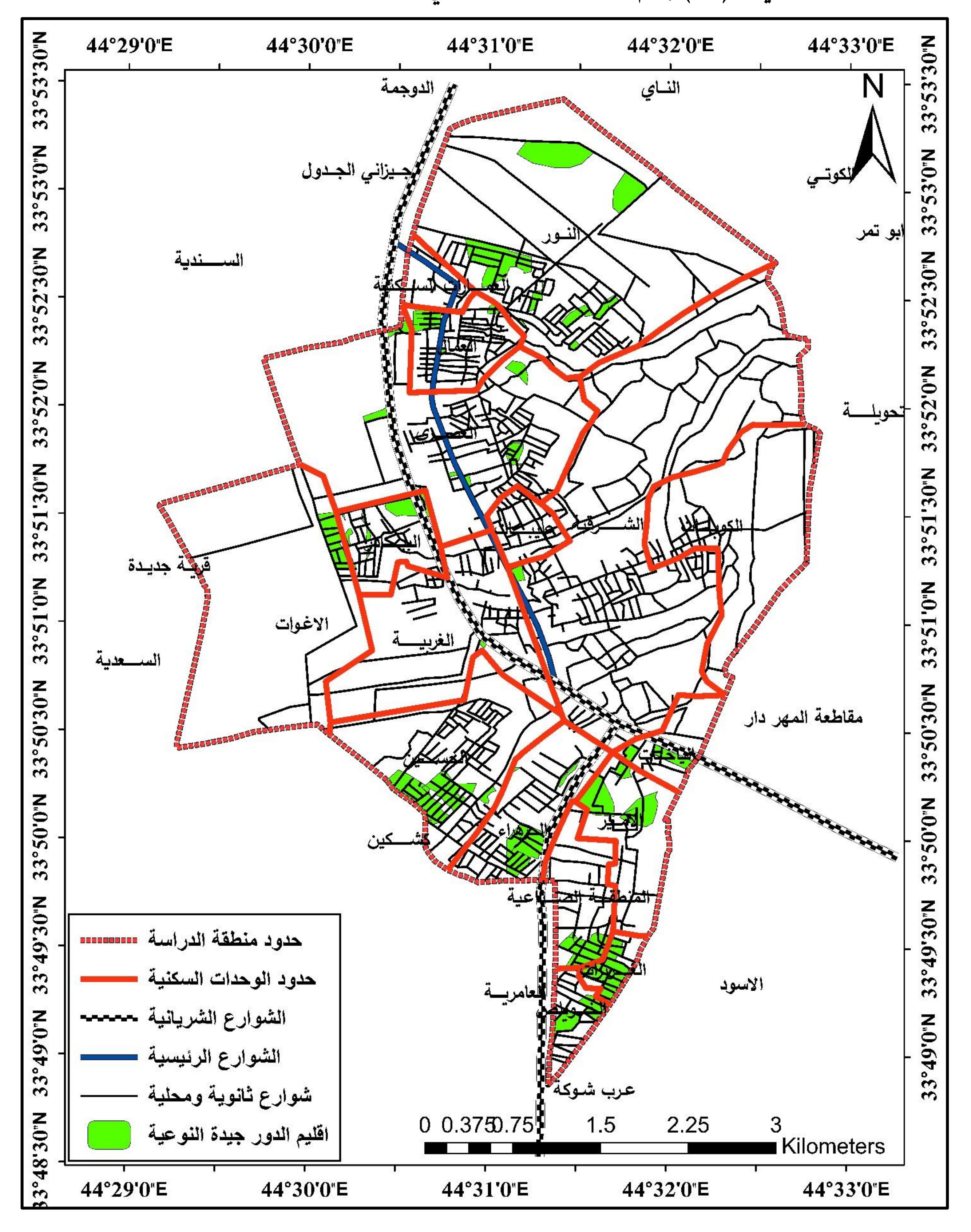
ج- إقليم الدور جيدة النوعية: -

تمثل هذه المنطقة الوحدات السكنية في كل من وسط وشمال حي النور وشمال حي العمال وسط وغرب الحي العصري والجزء الغربي حي البيادر والجزء الجنوبي من أحياء الشرقية والحسين والغريرات ووسط حي الخويلص وشمال حي الأمير والياخات، قد شغل هذا الإقليم مساحة (١٠٧,٧) هكتاراً وشكل نسبة (٢٥,٤١%) من مساحة الاستعمال السكني، وتراوحت أسعار الأرض بين (٤٠٠- ٩٠٠) ألف دينار/ متر مربع، أما بالنسبة للإيجارات فقد تراوحت ما بين (٣٠٠- ٤٠٠) ألف دينار عراقي دينار/ للوحدة السكنية، ومثلت مساحة المساكن في هذا الإقليم بين (٢٠٠- ٣٠٠) متر مربع، وقد تميز هذا الإقليم بانتظام مساكنه وانفتاحها نحو الخارج واحتوائها على حدائق خاصة، كما تميزت بقربها من الشوارع الرئيسة والثانوية التي تربطها بحركة المدينة، هذا فضلا عن توفر الخدمات فيها وارتباطها بشبكة نقل داخلي بمركز المدينة والمنطقة التجارية. خريطة (١٨).

---

(١) حوراء عبد الحسن ناصر الخفاجي، العلاقة المكانية بين طرق النقل بالسيارات وتغيير استعمالات الأرض الحضرية في مدينة الخالص، مصدر سابق، ص١٣٧.

خريطة (١٨) إقليم الدور جيدة النوعية في منطقة الدراسة لسنة ٢٠٢٢



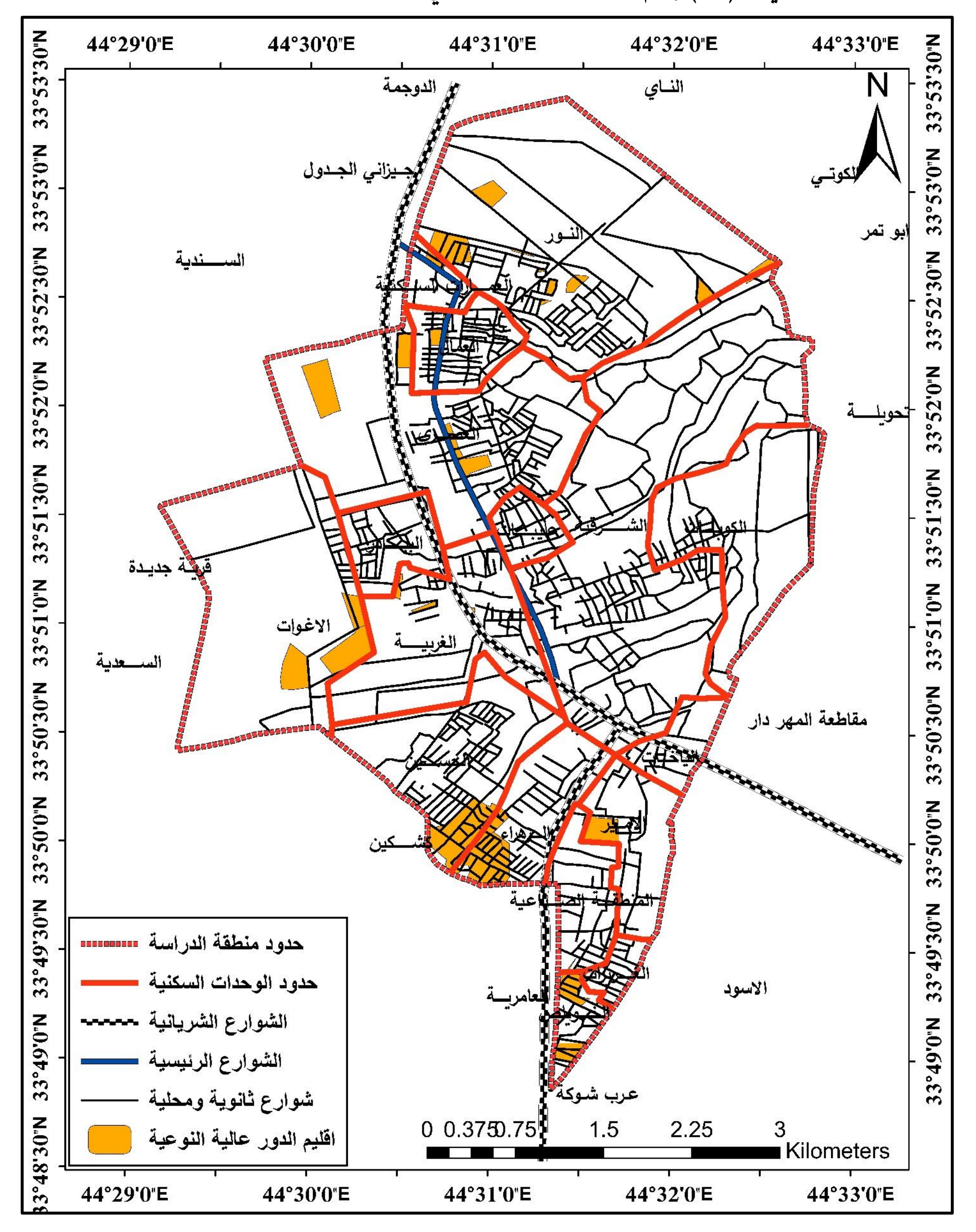
المصدر: – من عمل الباحثة بالاعتماد على: – ١– خريطة التصميم الأساس لمدينة الخالص ٢٠٢٢، ٢– مرئية فضائية لمدينة الخالص ٢ Sentinel، ٢٠٢٢، بدقة ١ متر.

ح- اقليم الدور عالية النوعية: -

تقع دور هذا الإقليم في حي النور وحي العمارات وحي العصري ووسط وجنوب حي الاغوات والجزء الجنوبي من حي الأمير والحسين والزهراء. مثل هذا الإقليم مساحة (٩٢,٠٣) هكتاراً، وشغل نسبة (٢١,٧٤%) من مساحة الاستعمال السكني، مثل هذا الإقليم تداخلاً بين دور مرحلة النمو الرابعة والأخيرة وتميز ببناء الطابوق والأسمنت فيها، وتراوحت مساحة الدار بين (٤٠٠- ٦٠٠) متر مربع، وأسعار الأرض فيه تراوحت بين (٧٠٠ ألف - ١٠٠٠٠٠٠) دينار للمتر المربع، أما بالنسبة للإيجارات فقد تراوحت ما بين (٥٠٠ - ٧٠٠) ألف دينار عراقي دينار/ للوحدة السكنية شهريا، كما يتصف هذا الإقليم بكثافة سكانية عالية جداً، وقد حدثت تطورات كبيرة على تخطيط المسكن حيث حل الطراز الغربي الدخيل بكل تفاصيله المعمارية سواء في انفتاح المسكن كلياً نحو الخارج عبر شبابيكه الواسعة وانفصال كتلة البناء عن الشارع الواقعة عليه بحديقة امامية يفصلها سياج عن فضاء الشارع، فضلا عن كون المسكن منعزل تماماً في الفضاء الخارجي حيث ألغي دور الصحن المكشوف تماماً، كما شهدت شوارع هذه الإقليم اتساعها بصورة عامة وذلك لمواكبة التطور الحاصل في وسائط النقل، إذ خضعت إلى التخطيط المسبق في ضوء التصميم الاساسي للمدينة، كما نلاحظ اتساع بناء الدور من النوع الخليجي وقيام الكثير من سكان أحياء المدينة بهدم منازلهم وبنائها من جديد على الطراز العربي والخليجي لتحاكي التطورات الحديثة[١]. خريطة (١٩).

(١) الدراسة الميدانية للباحثة بتاريخ ٥/٢٢/ ٢٠٢٢.

خريطة (١٩) إقليم الدور عالية النوعية في منطقة الدراسة لسنة ٢٠٢٢



المصدر: – من عمل الباحثة بالاعتماد على: – ١– خريطة التصميم الأساس لمدينة الخالص ٢٠٢٢، ٢– مرئية فضائية لمدينة الخالص Sentinel ٢، ٢٠٢٢، بدقة ١ متر.

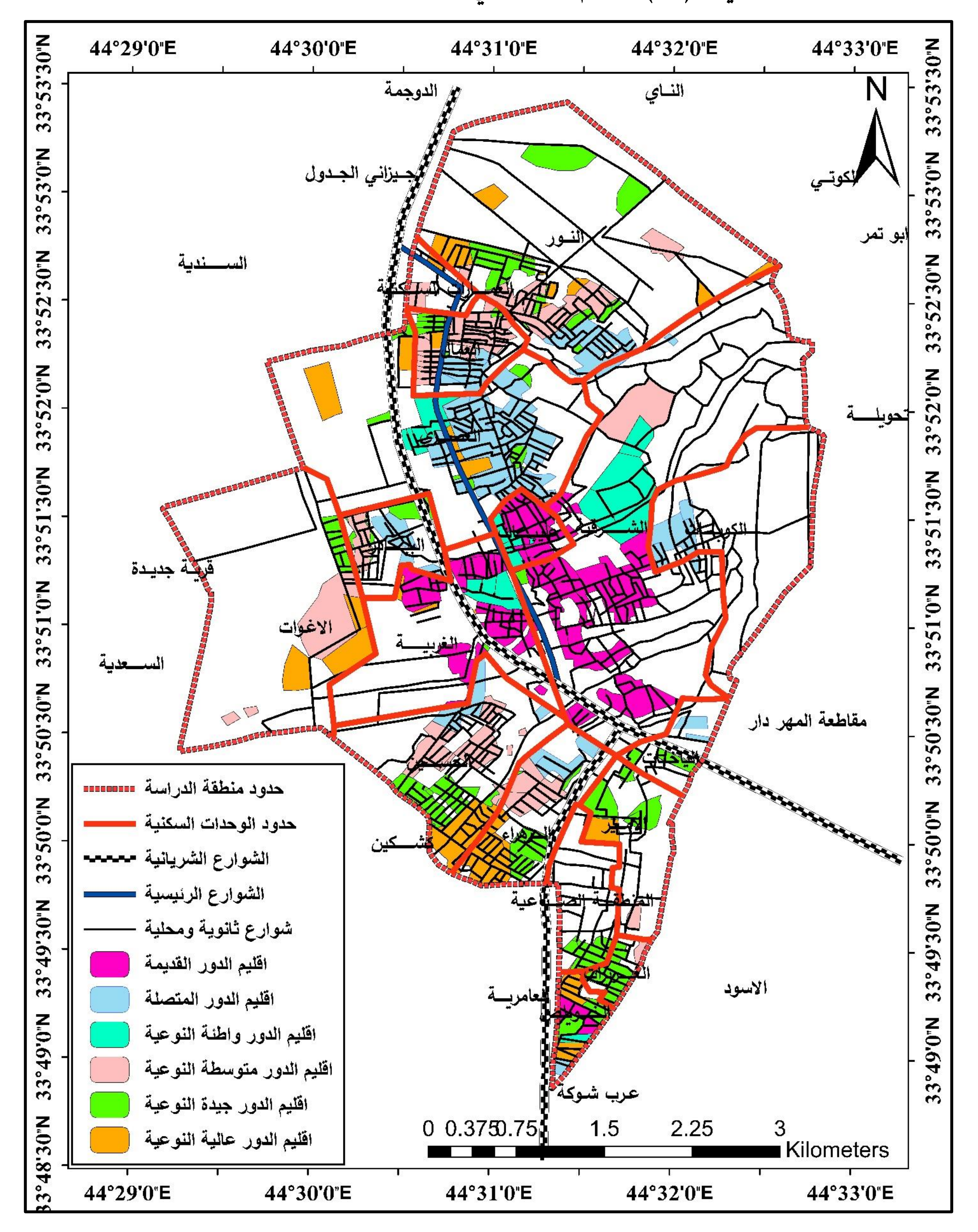
جدول (١٢) مساحة الوحدة السكنية وأسعار الأراضي بحسب الأحياء السكنية في منطقة الدراسة لسنة ٢٠٢٢

ت	الحي	مساحة الدار (متر مربع)	سعر الأرض (الف دينار/ متر مربع)	سعر الايجار للوحدة السكنية (الف دينار)
١	حي الغربية	١٥٠ - ٣٠٠	٥٠٠ - ٧٥٠	٢٠٠-٣٠٠
٢	حي الشرقية	١٥٠- ٤٥٠	٣٠٠- ٧٠٠	٢٠٠-٣٠٠
٣	حي عليبات	١٢٥- ٢٩٠	٢٥٠- ٤٠٠	٢٠٠-٣٠٠
٤	حي الخويلص	١٠٠- ٣٠٠	١٥٠- ٣٠٠	٢٠٠-٣٠٠
٥	حي الغريرات	٥٠٠- ١٠٠٠	١٥٠- ٣٠٠	٢٠٠-٣٠٠
٦	حي الكوبات	١٥٠- ٣٥٠	٥٠٠- ٨٠٠	٥٠٠-٧٥٠
٧	حي العصري	١٨٠- ٤٤٠	٢٠٠- ٥٠٠	٥٠٠-٧٥٠
٨	حي العمال	٢٠٠- ٣٦٠	١٠٠- ٤٥٠	٥٠٠-٧٥٠
٩	حي المنطقة الصناعية	١٥٠-٢٠٠	١٠٠-٢٥٠	٢٠٠-٣٠٠
١٠	حي الياخات	١٥٠- ٢٥٠	٢٠٠- ٣٠٠	٥٠٠-٧٥٠
١١	حي الزهراء	١٥٠- ٣٨٠	٦٥٠- ٩٠٠	٥٠٠-٧٥٠
١٢	حي العمارات	١٠٠- ٢٥٠	٥٠٠- ١٠٠٠٠٠٠	٥٠٠-٧٥٠
١٣	حي النور	٢٠٠- ٣٠٠	٥٥٠ - ١٠٠٠٠٠٠	٥٠٠-٧٥٠
١٤	حي الامير	١٢٥- ٣٢٠	٣٠٠- ٦٢٠	٢٠٠-٣٠٠
١٥	حي البيادر	٢٠٠- ٢٨٠	٣٥٠- ٦٨٠	٥٠٠-٧٥٠
١٦	حي جديدة الاغوات	١٥٠- ٢٥٠	٢٥٠-٤٠٠	٢٠٠-٣٠٠
١٧	حي الحسين	١٥٠- ٣٥٠	٣٠٠- ٧٠٠	٥٠٠-٧٥٠

المصدر: من عمل الباحثة بالاعتماد على: ١- دائرة بلدية الخالص، شعبة الأراضي، بيانات غير منشورة، لسنة ٢٠٢٢.

٢- تقديرات مكاتب العقار. ٣- الدراسة الميدانية.

خريطة (٢٠) الأقاليم السكنية في منطقة الدراسة لسنة ٢٠٢٢



المصدر: – من عمل الباحثة بالاعتماد على: – ١– خريطة التصميم الأساس لمدينة الخالص ٢٠٢٢، ٢– مرئية فضائية لمدينة الخالص ٢ Sentinel، ٢٠٢٢، بدقة ١ متر.

ثالثا: - التباين المكاني لأسعار الأرض بحسب الأحياء السكنية: -

إنَّ الأرض المخصصة للسكن سلعة اقتصادية يتحدد سعرها في السوق الحرة تبعاً للكمية المعروضة في السوق والطلب عليها، ويتميز العرض في سوق الأرض السكنية في المدينة بعدم التجانس لأن سعرها يختلف بحسب الموقع وبحسب توفر الخدمات وبحسب خصائص كل قطعةٍ سكنيةٍ من حيث الخصائص الذاتية (الشكل، المساحة، الاتجاه من الشمس ومن الشارع) والخصائص البيئية (توفر التسهيلات، البيئة الاجتماعية).

وإنَّ عدم التجانس في هذا السوق يؤدي إلى ظهور عدة أسواق مترابطة ببعضها، وأسواق ثانوية، بل أن لكل قطعة أرض سكنية سوقها الخاص من حيث الخصائص والمميزات، وإنَّ العلاقات المترابطة لهذا السوق ناتجة من إمكانية الاستبدال (الإحلال) العالية بين المواقع المختلفة من المدينة والتي تجعل من اختلاف الأسعار في موقع معين بالغ التأثير على أسعار الأسواق الأخرى في مواقع أخرى من المدينة[1]، ومن خلال تحليل جدول (١٣) تبين إنَّ متغيرات (توفر شبكات الطرق والدار المناسب) قد حصلا على اعلى نسبة والتي بلغت على التوالي (٩٠%، ٨٧%) بينما حصل متغير (القرب من مكان العمل والقرب من الاهل) على النسب (٨٥,٣%، ٨١,٧%) على التوالي، وهذا يعني ان هذه المتغيرات هي الأعلى والتي دفعت السكان إلى الإقامة في هذه الأحياء، وقد تباين أسعار الأرض من حي إلى أخر بحسب توفر الخدمات وكفاءتها. ومن الدراسة الميدانية وتحليل استمارة الاستبيان لأصحاب مكاتب العقار في الأحياء السكنية وبعد استخراج معدلات الأسعار لكل حي سكني استخلصت النقاط التالية، الخريطة (٢١): -

١- ترتفع الأسعار في أحياء الغربية والشرقية والعمارات السكنية والعصري، وذلك نتيجة للقرب من موقع العمل وتوفر شبكات الطرق ووقوع منطقة الاعمال المركزية في بعضها وقرب بعضها الاخر من هذه الأحياء.

٢- انخفاض أسعار الأرضي في حي عليبات لأنَّه حي قديم وكذلك تنخفض في حي جديدة الاغوات والياخات والامير لأنَّها أحياء حديثة واغلب الأراضي السكنية فيها هي أراضٍ زراعية لذلك يقل الطلب عليها. وفي حيي الخويلص والغريرات تنخفض الأسعار أيضا لقربهما من حي المنطقة

(١) وفاء محمد أحمد، أنماط استخدامات الأرض في مدينة بغداد، أطروحة دكتوراه (غير منشورة) ، كلية التربية، الجامعة المستنصرية، ٢٠٠٦، ص١٠٠

الصناعية والتي تسبب ازعاجاً للسكان نتيجة وجود المصانع والمعامل وورش الحدادة التي تصدر الأصوات العالية.

٣- تتشابه أسعار الأراضي السكنية تقريبا في مركز المدينة في ارتفاع أسعارها مقارنة بأسعار أطراف مركز المدينة.

٤- تمتد الأراضي المرتفعة الأسعار من القلب التجاري لمدينة الخالص في منطقة الاعمال المركزية وتتدرج في حي الشرقية والغربية والعمارات السكنية وعليبات والعصري.

٥- سعة المساحة المرتفعة السعر في وسط وشمال غرب المدينة لا يقابله الاتساع نفسه في جهة جنوب المدينة، وذلك لما يتمتع به هذا الجانب من نشاط تجاري وإداري فضلا عن تمركز الخدمات المجتمعية والتحتية والمؤسسات الحكومية بنسبة أعلى من جنوب المدينة.

٦- أما في جنوب المدينة فوجود المنطقة الصناعية والفراغات الكبيرة فضلا عن وجود المقالع والمنخفضات في الأحياء الجديدة لم يسمح بوجود استعمالات سكنية فيها بالقدر الموجود في الجانب الشمالي والشرقي والغربي.

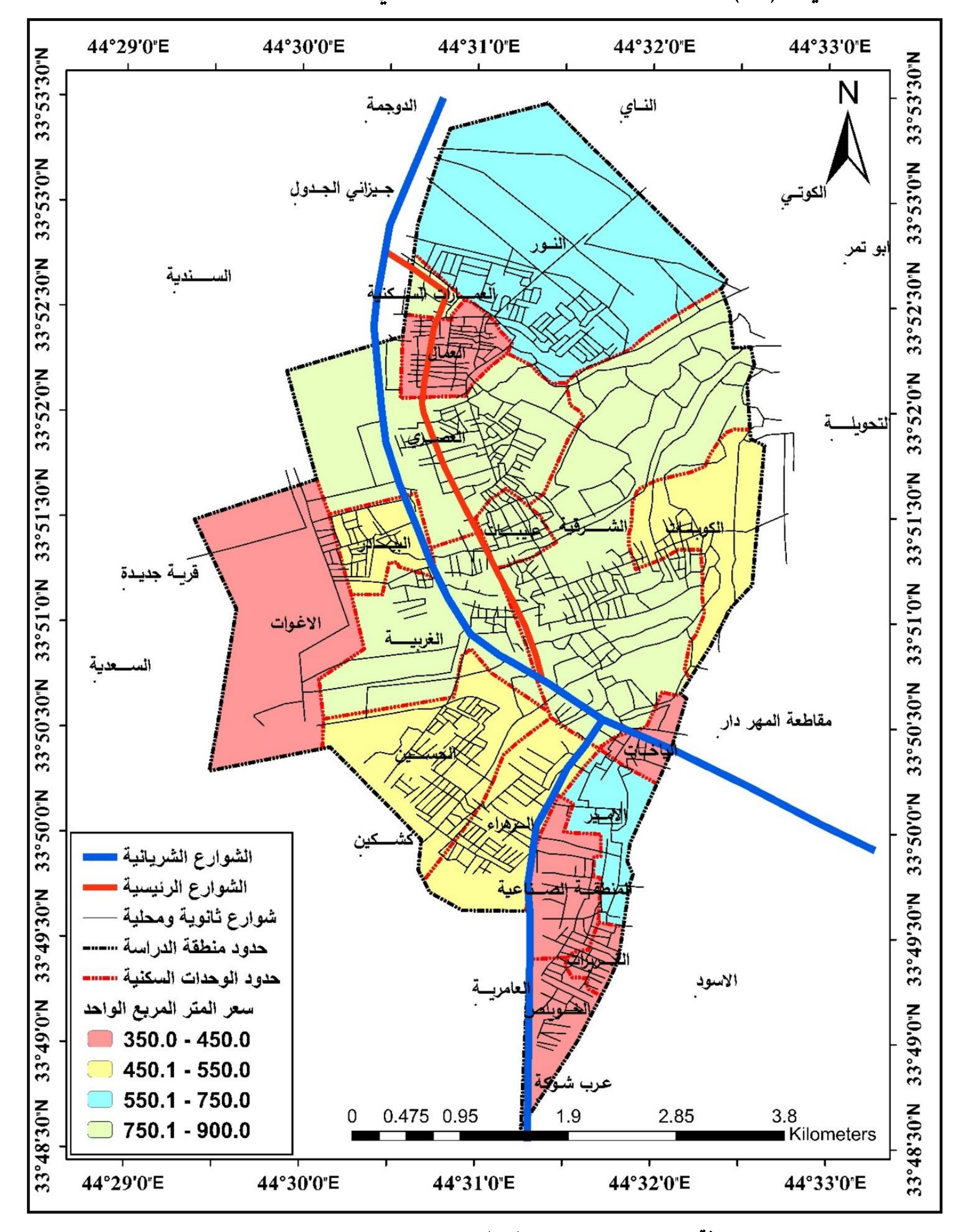
٧- ترتفع أثمان بعض الأراضي السكنية في أحياء ذوي الدخول العالية والتي تتميز بسهولة الوصول إلى المنطقة المركزية كحي النور والامير والحسين، وانخفاض أسعار الأراضي السكنية في أحياء ذوي الدخول المحدودة كما في أحياء الغريرات والخويلص والياخات والاغوات والعمال، وتتوسط الأسعار بين المرتفعة والمنخفضة في أحياء عليبات الزهراء النور والأمير.

جدول (١٣) سبب الإقامة في أحياء منطقة الدراسة لسنة ٢٠٢٢

اسم الحي	كفاءة الخدمات	سعر القطعة	الدار مناسب	القرب من مكان العمل	القرب من الاهل	العامل الاجتماعي والثقافي	مسقط الراس	امن واستقرار الحي	توزيع الدولة للأرض	النزوح أو التهجير القسري	توفر شبكات الطرق	سعر المتر المربع بالدينار
حي الغربية	٣٠,٥	٢٥,٣	٧٠,٣	٨٦,٦	٥٤,٢	٨٢,٣	٩٠,٧	٥٠,٧	٠	٠	٩٢,٣	٩٠٠-٥٠٠
حي الشرقية	٣٣,٦	٢٥,٥	٨٠,٢	٨٨,٣	٦٠,٧	٨٠,٤	٨٤,٧	٥٠,٧	٠	٠	٩٢,٥	٩٠٠-٥٠٠
حي عليبات	٢٧,٧	٢٤,٢	٩٠,٢	٩٠,١	٧٧,٣	٨٢,٢	٩١,٣	٥٠	٤٥,٨	٠	٩٠	٨٧٥-٤٥٠
حي الخويلص	٤٠,٢	٦٦,٢	٩٠	٧٥,٣	٨٠,٨	٩٠,٣	٨٥,٢	٤٥,٣	٠	٠	٩٥,٣	٤٠٠-٢٥٠
حي الغريرات	١٠,١	٨٠,٢	٨٨,٣	٩٠,٤	٩٠,٤	٧٥,٢	٨٠	٤٠,٢	٠	٠	٨٨,٤	٤٠٠-٢٠٠
حي الكوبات	٢٦,٢	٨٤,٣	٩٠	٦٢,٣	٩٢,١	٣٠,٧	٩٢,٣	٥٥,٢	٠	٠	٧٥,٣	٥٠٠-٢٥٠
حي العصري	٣٥,٧	٣٠,٢	٩٠,٤	٩٥,٢	٧٧,٢	٩٣,٣	٨٢,١	٧٠,١	٠	٠	٩٦,٢	٨٧٥-٥٠٠
حي العمال	٢٢,٣	٨٨,٨	٩٣,٣	٨٥,٢	٩٥,٢	٤٥,٥	٩٢,٨	٤٠	٠	٠	٨٨,٢	٤٥٠-٢٠٠
حي المنطقة الصناعية	١٥,٢	٨٠,٢	٦٣,٢	٩٤,٢	٥٥,٢	٣٠,٧	٣٢,٧	٤٠	٠	٠	٩٠,٢	٣٥٠-٢٠٠
حي الياخات	٣٠,١	٨٨,٢	٩٠,٤	٨٨,٢	٨٠,١	٧٥,٣	٨٩,٣	٤٥,٢	٠	٠	٩٤,٢	٤٢٥-٢٥٠
حي الزهراء	٢٠,٨	٤٥,٦	٨٨,٥	٨٢,٤	٩٠,٢	٨٥,٣	٩١,٣	٥٠	٧٥	٠	٩٥,٣	٥٠٠-٢٧٥
حي العمارات	٥٥,٢	٢٥,٢	٨٣,٣	٩٢,٢	٩١	٩٢,٤	٤٨,٨	٥٥,٣	٧٥	٠	٩٥,٣	٩٠٠-٥٠٠
حي النور	٤٧,٣	٤٦,٣	٩٠	٨٨,٣	٩٢,٢	٨٩,٤	٩١,٥	٥٠	٤٥,٦	٠	٩٢,٢	٦٥٠-٢٥٠
حي الامير	٢٧,٧	٨٠,٢	٩٣,٢	٩١,٣	٨٥,٦	٣٠,٩	٦٦,٧	٤٥	٠	٠	٨٨,٣	٧٥٠-٢٧٥
حي البيادر	٣٤,٥	٩٠	٩٤,٦	٩٣	٩٥,٢	٨٢,٣	٩٠,٢	٥٥,٣	٧٥	٠	٩٠	٥٥٠-٢٥٠
حي جديدة الاغوات	١٠,٣	٨٨,٥	٩١,٤	٦٢,٧	٨٢,٢	٣٣,٤	٩٠,١	٤٥	٥٢,٧	٠	٧٥,٣	٣٥٠-٢٠٠
حي الحسين	٤٠,٢	٨٧,٦	٩٢,٢	٨٥,٢	٩٠	٨٨,٩	٧٨,٤	٥٠	٥٥,٣	٠	٩١,٢	٥٥٠-٢٧٥
المعدل	٢٩,٨	٦٢,١	٨٧,٠	٨٥,٣	٨١,٧	٦٩,٩	٨١,٠	٤٩,٢	٢٤,٩	٠	٩٠,٠	

المصدر: – من عمل الباحثة بالاعتماد على استمارة الاستبيان. الفقرة ١٧.

خريطة (٢١) أسعار الأرض بحسب الأحياء السكنية في منطقة الدراسة لسنة ٢٠٢٢



المصدر: – من عمل الباحثة بالاعتماد على الجدول (١٣)

٢- استعمالات الأرض التجارية: -

يعد الاستعمال التجاري من استعمالات الأرض المهمة داخل المدينة وأكثرها دينامية ونشاط، ويعد من الاستعمالات الأساسية التي أسهمت في ظهور الحضرية في العالم في مرحلة التحول من النمط الريفي المبعثر إلى الاستيطان المتجمع ضمن نويات مركزية، أما أهمية هذا الاستعمال فتأتي من اعتبارات عدة منها، استقطاب جزء منها العاملين في المدينة، كما أنها تشكل مركز جذب مكاني نحو المراكز الحضرية فضلاً عن قدرتها على إعطاء مؤشرات النمو وتطور هذه المراكز أو تدهورها أو اضمحلالها[١]. يعد استعمال الأرض لأغراض التجارة من الاستعمالات المهمة التي تكون الإطار الرئيس للمدينة إذ تحتاج المدينة إلى الفعّاليات التجارية من خلال جمع البضائع من المصادر ونقلها وخزنها والحفاظ عليها ثم تقدمها مصنفة ومصنعة إلى المستهلك ولا بد من الإشارة إلى أن هذا الاستعمال يحتاج إلى أعداد كبيرة من العاملين لغرض الشحن والنقل والحزن والعمليات الأخرى التي تتعلق بالأموال والمصارف والمحاسبة. وعلى الرغم من إنَّ مساحة الأرض المخصصة للاستعمال التجاري لا تقارن مع بقية الاستعمالات الموجودة في المدينة فهي لا تتجاوز ٥% من مساحة الأرض بالنسبة إلى المدن الكبيرة وحتى في المدن التقليدية فهي لا تتجاوز ١٠% من مساحة المدينة وعلى الرغم من النسبة القليلة لهذا الاستعمال إلا إنَّ له أهمية كبيرة من خلال عمليات التبادل وعلاقتها بالسكان إذ يعمل في هذا القطاع أكثر من ٤٠% من مجموع العاملين في المدن الأمريكية[٢]. ويمتاز هذا الاستعمال بأنَّه أكثر الاستعمالات منافسة بدليل احتلاله أفضل المواقع داخل الحيز الحضري وأعلاها قيمة على الرغم من صغر مساحته مقارنة بالاستعمالات الأخرى وتتباين مساحة هذا الاستعمال من مدينة إلى أخرى[٣].

وتعد الخدمات التجارية واحدة من الخدمات الأساسية في مراكز المدن، إذ إنَّ للوظيفة التجارية أهمية أساسية في سلم الفعاليات والأنشطة البشرية، وتعد الوظيفة التجارية عصب الحياة في كثير من المدن والمراكز العمرانية، وأساس للتطور الاقتصادي، كما أنَّ اهمية التجارة تكمن في العلاقات الاقتصادية

---

(١) سمير محو جميل احمد الكوراني، إعداد نظام معلومات جغرافية GIS للاستعمال التجاري في مدينة عمرة، رسالة ماجستير (غير منشورة) كلية التربية، جامعة الموصل، ٢٠٠٥، ص٣٢-٣٣.

(٢) عبد السلام عسكر معروف الزراري، التوزيع المكاني لاستعمالات الأرض الحضرية في مدينة برطلة باستخدام نظم المعلومات الجغرافية، رسالة دبلوم عالي (غير منشورة)، كلية التربية للعلوم الإنسانية، جامعة الموصل، ٢٠١٦، ص١٥.

(٣) بلسم مطشر رشيد بهلول الجبوري، تحليل استعمالات الأرض الحضرية لمدينة بلد باستخدام نظم المعلومات الجغرافية GIS، رسالة ماجستير (غير منشورة)، كلية التربية، جامعة تكريت، ٢٠١١، ص٦٨.

التي تربط المدينة بالمناطق والأقاليم المحيطة بها، من أجل الحصول على السلع والخدمات الأساسية أو الحصول على فرص العمل[1].

من ملاحظة الجدول (١٠) نجد إنَّ مساحة الاستعمال التجاري بلغت (١٩٩,٥٢) هكتاراً، مثلت نسبة (٨,٠%) من المساحة المبنية والمشغولة البالغة (٢٤٦٩) هكتاراً، توزعت بحسب المكونات الأساسية لاستعمالات الأرض التجارية داخل المدينة كما مبين في الجدول (١٤) و(١٥) و(١٦) والشكل (١٠) والخريطة (٢٢): –

جدول (١٤) المكونات الأساسية لاستعمالات الأرض التجارية في منطقة الدراسة لسنة ٢٠٢٢

ت	المكونات الاساسية	المساحة هكتاراً	النسبة المئوية
١	منطقة الاعمال المركزية	١١٢,٥	٥٦,٣٩٠٩٧٧٤
٢	الأشرطة التجارية الرئيسية	٣٣,٣	١٦,٦٩١٧٢٩٣
٣	الأشرطة التجارية الثانوية	١٧,٤	٨,٧٢١٨٠٤٥١
٤	الأسواق الداخلية في الأحياء	٢٥,٧	١٢,٨٨٢٢٠٥٥
٥	المؤسسات التجارية المنفردة	١٠,٦	٥,٣١٣٢٨٣٢١
	المجموع	١٩٩,٥	١٠٠

المصدر: – من عمل الباحثة بالاعتماد على دائرة بلدية الخالص، شعبة الأراضي، بيانات غير منشورة، ٢٠٢٢.

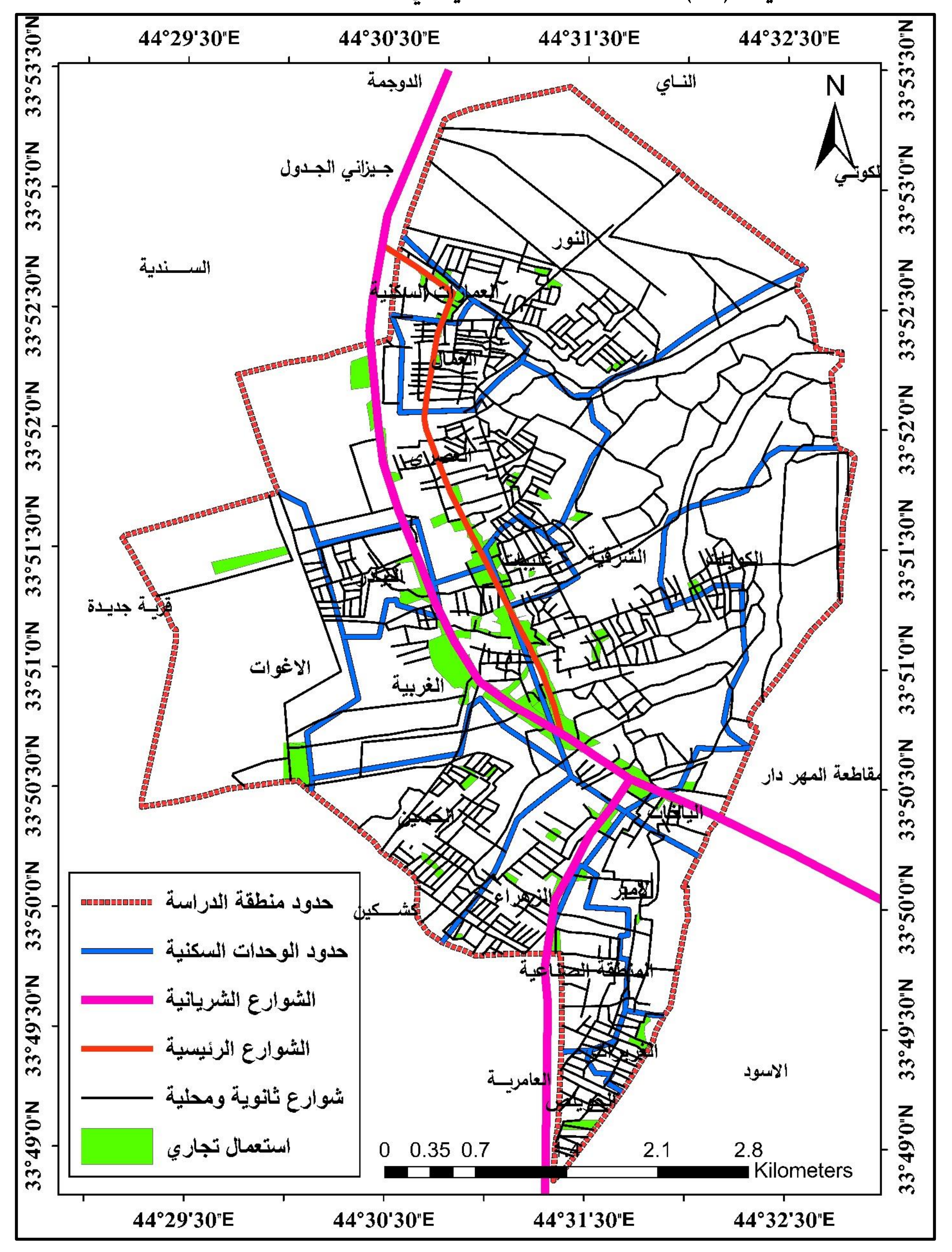
أولا: – منطقة الأعمال المركزية (C.B.D): –

وتعد مركز الثقل الاقتصادي والخدمي في المدينة وهي المنطقة التي تحتلها المؤسسات الوظيفية ذات الصفة المركزية والمرتبطة بعلاقات إقليمية متباينة في نوعيتها ومداها[2]. وهي المنطقة التي تخدم الأحياء السكنية وتجذب نحوها الحرف التجارية والمهنية.

(١) شهد ناجي حديد الجبوري، التحليل الجغرافي للوظيفة التجارية في مدينه العلم وإقليمها، رسالة ماجستير، (غير منشورة)، كلية الآداب، جامعة تكريت، ٢٠٢٠، ص١

(٢) صلاح حميد الجنابي، جغرافية الحضر أسس وتطبيقات، الطبعة الأخيرة، دار ابن الأثير للطباعة والنشر، جامعة الموصل، ٢٠١١، ص١٦٣

خريطة (٢٢) استعمالات الأرض التجارية في منطقة الدراسة لسنة ٢٠٢٢



المصدر: - من عمل الباحثة بالاعتماد على: - ١- خريطة التصميم الأساس لمدينة الخالص ٢٠٢٢، ٢- مرئية فضائية لمدينة الخالص Sentinel ٢، ٢٠٢٢، بدقة ١ متر.

فتستقطب السكان وأنشطتهم الاقتصادية، والاجتماعية، والثقافية، والسياسية. وهذه المنطقة تتصف بغلبة الأعمال التجارية على أي نمط أخر من النشاطات في المدينة[1].

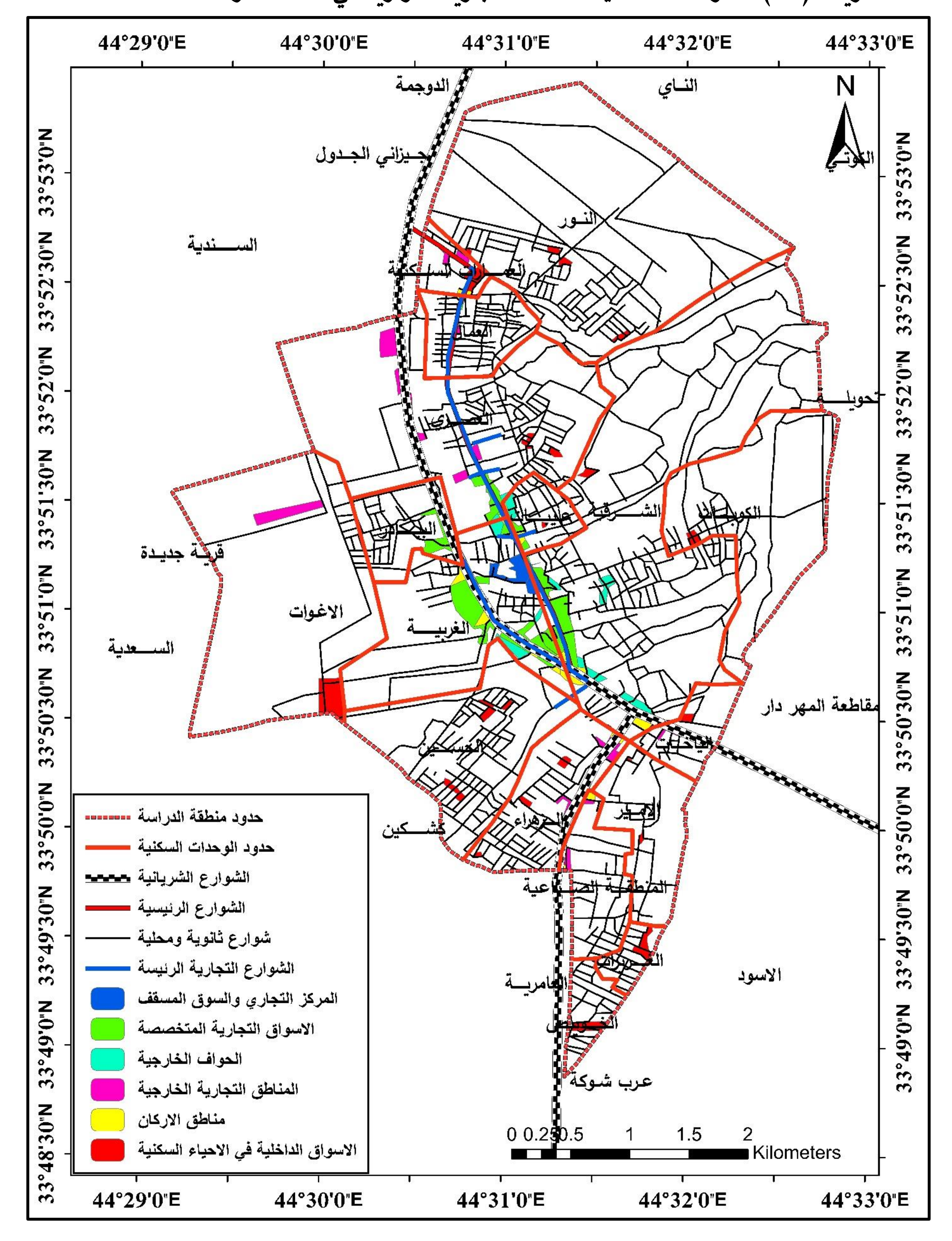
شكل (١٠) المكونات الاساسية لاستعمالات الأرض الحضرية في منطقة الدراسة لسنة ٢٠٢٢

المصدر: – من عمل الباحثة بالاعتماد على جدول (١٣)

وقد تم اعتماد سعر الأرض من أجل تحديد منطقة الاعمال المركزية اذ بلغت أسعار الأراضي هناك نحو (١ – ٣) مليون دينار/ متر مربع، ويمكن تحديد هذه المنطقة جغرافياً بالجزء الذي يمثل قلب المدينة في كل من حي (الغربية والشرقية وعيبات)، والمتمثلة بالسوق القديم للمدينة والتي تبدأ من مدخل السيد يوسف (ع) جنوباً، وحتى تقاطع عليبات شمالا، شغلت مساحتها (١١٢,٥ هكتاراً) أي ما يعادل نسبة ٥٦,٣٨% من مساحة الاستعمال التجاري، ويمكن تقسيم هذه المنطقة على اقسام فرعية كما مبين في خريطة (٢٣) وكالاتي: –

(١) هاتف لفتة الجبوري، التقويم الجغرافي لاستعمالات الأرض الحضرية في مدينة الرميثة والتوجهات المستقبلية، رسالة ماجستير (غير منشورة) كلية الآداب، جامعة الكوفة، ٢٠٠٩، ص٨٩.

خريطة (٢٣) المكونات الأساسية للمنطقة التجارية المركزية في منطقة الدراسة لسنة ٢٠٢٢



المصدر: – من عمل الباحثة بالاعتماد على: – ١– خريطة التصميم الأساس لمدينة الخالص ٢٠٢٢، ٢– مرئية فضائية لمدينة الخالص Sentinel ٢ ،٢٠٢٢، بدقة ١ متر.

أ- المركز التجاري والسوق المسقف: -

تتمثل هذه المنطقة بالسوق التقليدي النواة الاولى النشأة المدينة، تعد هذه المنطقة بؤرة النشاط لمختلف الأعمال المركزية وبخاصة التجارية والمالية، فضلا عن المؤسسات الصناعية الخفيفة، أو ما يسمى بالبؤرة التجارية أو القلب التجاري وهي المنطقة التي تمتاز بصعوبة المرور الالي الا من خلال الشوارع الرئيسة النافذة اليها والكثافة البشرية العالية ولا سيما أوقات الذروة الصباحية والمسائية وأوقات المواسم الأعياد والمناسبات، وكونها أعلى كثافة للاستعمال التجاري في المدينة والتي يصل الاستعمال التجاري فيها إلى (٨٠%) من مجموع الاستعمالات الأخرى، وتعد هذه المنطقة من اكثف المناطق التجارية في مدينة الخالص وتمثلت بالسوق المسقف وسوق الخالص المركزي والتي تعد النواة لنشأة المدينة وتمتاز هذه المنطقة بارتفاع أسعار الأرض فيها مقارنة مع باقي الأراضي في المدينة إذ بلغ سعر المتر المربع الواحد (٧٥٠ الف -١) مليون دينار للمتر مربع، ويصل معدل إيجار المحلات بين (٥٠٠- ٧٥٠) الف دينار للباب الواحد.

ب-الأسواق التجارية المتخصصة: -

تمتاز هذه الأسواق بعرض سلع معينة، وتوجد في المنطقة التجارية أسواق متخصصة لبيع سلع معينة مثل سوق الذهب وسوق العطارين الذي يتخصص ببيع المواد العطارية والمنزلية ومجمعات الجملة التي تختص ببيع الجملة وسوق القصابين الذي يتخصص ببيع اللحوم ويتراوح سعر الأرض فيها ما بين (٧٥٠ ألف -١) مليون دينار للمتر المربع الواحد، وأسعار الإيجار ما بين (٥٠٠- ٧٥٠) ألف دينار للباب الواحد.

ت-الشوارع التجارية الرئيسة: -

تتميز هذه الشوارع بصعوبة الحركة فيها لاكتظاظها بحركة المرور الألي والبشري وتنوع مؤسساتها التجارية وتداخل تجارة الجملة والمفرد، ومن الجدير بالذكر إنَّه ظهرت مؤسسات تجارية متخصصة بتجارة الجملة استجابة للتوسع الحاصل في مؤسسات تجارة المفرد التي يرغب أصحابها الحصول على ما تحتاجه مؤسساتهم من سلع وبضائع من دون الذهاب إلى مؤسسات تجارة الجملة في بغداد، فضلاً عن مؤسسات (الجملة والمفرد) هناك مؤسسات الخدمات التجارية والتي تنتشر في المنطقة المركزية التجارية وعلى جانبي شارع الحسين التجاري فيها بشكل خاص، ونظرا لتباين المؤسسات التجارية (الجملة والمفرد) سواء تلك التي كانت تقع في المنطقة المركزية أو عموم مدينة الخالص من حيث نوع

السلع والبضائع التي تعرض في كلّ مؤسسة تجارية وطبيعة المترددين عليها، فقد اعتمدت الدراسة تصنيف (بريان بيري)(١)، في تصنيف هذه المؤسسات بحسب نوع البضاعة أو الخدمة التي تقدمها للزبون إلى اربعة اصناف من المؤسسات وعلى النحو التالي:-

- مؤسسات الصنف الأول: - وهي التي تتعامل بالسلع والمواد التي يحتاجها السكان بشكل يومي ولذلك فهي كثيرة المراجعة من قبل المتسوقين وتشمل (مؤسسات بيع الخضراوات والفواكه والمواد الغذائية واللحوم بأنواعها والدجاج الحي والالبان ومحلات بيع الخبز والصمون والسجائر) وتنتشر مواقعها في قلب المنطقة التجارية المركزية، وقد شكلت نسبة (٣٨%) من مجموع المؤسسات التجارية في منطقة الاعمال المركزية التجارية ضمن كل من (حي الغربية وحي الشرقية وحي عليبات)، وما نسبة (٣٥%) من مجموع المؤسسات التجارية في مدينة الخالص ككل.
- مؤسسات الصنف الثاني: - وتتمثل بالمؤسسات التي تبيع السلع والبضائع الضرورية التي تشمل (الملابس الرجالية والنسائية وملابس الاطفال والمواد المنزلية وقطع غيار السيارات والمكائن) وقد شكلت (٢٨ %) من مجموع المؤسسات التجارية للمنطقة المركزية، وما نسبة (٢٦%) من مجموع المؤسسات التجارية في المدينة وتنتشر في شارع البريد وشارع الصنوبر والثقلين والاطباء.
- مؤسسات الصنف الثالث: - والتي تتعامل ببيع السلع ذات الحاجة الاعتيادية الشائعة وتشمل (مؤسسات بيع الاقمشة والاحذية والمواد والتأسيسات الكهربائية والمواد الانشائية والعدد والمعدات) وقد شكلت (١٨%) من مجموع مؤسسات المنطقة التجارية المركزية، وما نسبة (١٩%) من مجموع المؤسسات التجارية في المدينة ككل، وتنتشر في شارع عوينات المصطفى وتقاطع عليبات وشارع الشهيد فراس.
- مؤسسات الصنف الرابع: - وتشمل المؤسسات التي تتعامل ببيع المواد والسلع ذات الطابع الترفيهي والكمالي (كمؤسسات بيع الاثاث والاخشاب والذهب والساعات والهدايا ولعب الأطفال والاجهزة المنزلية المعمرة ومحلات بيع المرطبات والحلويات والزهور والمشاتل) وقد شكلت (١٦%) من مجموع مؤسسات المنطقة المركزية، وحوالي (٢٠%) من مجموع المؤسسات

---

(١) صلاح حميد الجنابي، الوظيفة التجارية لمدينة البصرة، رسالة ماجستير (غير منشورة)، كلية الآداب، جامعة بغداد، ١٩٧٤، ص٦٢.

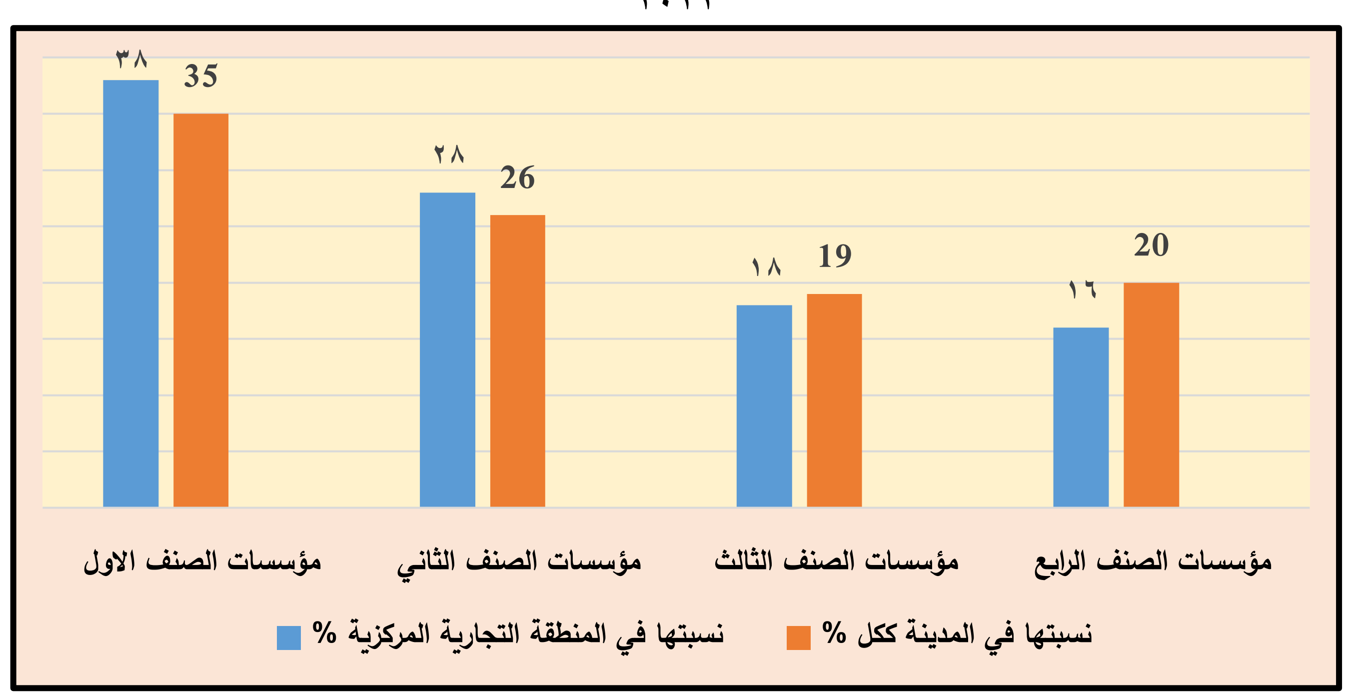
التجارية في مدينة الخالص ككل، جدول (١٥)، وشكل (١١). وتنتشر في شارع المشاتل والمخضر والصنوبر وشارع الحي العصري وشارع الثقلين.

جدول (١٥) توزيع المؤسسات التجارية في منطقة الدراسة ونسبتها بحسب نوع البضاعة المعروضة لسنة ٢٠٢٢

ت	نوع المؤسسة التجارية بحسب السلعة المعروضة	نسبتها في المنطقة التجارية المركزية %	نسبتها في المدينة ككل %
١	مؤسسات الصنف الأول	٣٨	٣٥
٢	مؤسسات الصنف الثاني	٢٨	٢٦
٣	مؤسسات الصنف الثالث	١٨	١٩
٤	مؤسسات الصنف الرابع	١٦	٢٠
	المجموع	١٠٠	١٠٠

المصدر: – الدراسة الميدانية والحصر الشامل للمؤسسات التجارية في منطقة الدراسة، بتاريخ ٢٥/٥/ ٢٠٢٢ إلى ٦/٦/ ٢٠٢٢.

شكل (١١) المؤسسات التجارية في منطقة الدراسة ونسبتها بحسب نوع البضاعة المعروضة لسنة ٢٠٢٢



المصدر: – من الباحثة بالاعتماد على جدول (١٤).

اما توزيع المؤسسات التجارية بحسب البضاعة المعروضة فيها وبحسب نوع الشارع في مدينة الخالص فقد كان للشارع الشرياني (طريق بغداد – الخالص – كركوك) من الشوارع الجاذبة للمؤسسات التجارية من الصنف الأول وبنسبة (٦٣%) من اجمالي مجموع المؤسسات التجارية في المدينة، مع وجود بعض المؤسسات التجارية من الصنف الثالث الخاصة ببيع المواد والتأسيسات الكهربائية والمواد الانشائية والعدد والمعدات وشكل نسبتها (٣٧%) من اجمالي المؤسسات التجارية في المدينة، في حين نلاحظ انعدم مؤسسات الصنف الثاني ومؤسسات الصنف الرابع عند هذا الشارع.

اما الشارع الرئيس التجاري (شارع الحسين) في المدينة، فقد شكلت مؤسسات الصنف الأول ما يعادل (٣٢%) من إجمالي المؤسسات التجارية في المدينة، في حين شكلت مؤسسات الصنف الثاني ما يعادل (٢٢ %)، اما مؤسسات الصنف الثالث ومؤسسات الصنف الرابع فقد شكلت نسبة (٢٣%) لكل منهما من اجمالي المؤسسات التجارية عند شارع الحسين التجاري في منطقة الدراسة[1].

اما الشوارع الثانوية فقد شكلت مؤسسات الصنف الأول حوالي (٢٧%) وشكلت مؤسسات الصنف الثاني (٢٣%)، ومؤسسات الصنف الثالث (٢٤%)، واخيرا مؤسسات الصنف الرابع (٢٦%) من اجمالي المؤسسات التجارية عند الشوارع الثانوية في مدينة الخالص، أما يخص الشوارع المحلية في المدينة فقد شكلت مؤسسات الصنف الأول (٨٨%) من مجموعها، ومؤسسات الصنف الثاني (١٠%) ومؤسسات الصنف الثالث والرابع ما نسبة (١%) لكل منهما من اجمالي المؤسسات التجارية عند الشوارع المحلية في مدينة الخالص[2]، جدول (١٦) وشكل (١٢). وقد استعاضت أغلب المؤسسات على هذه الشوارع استعاضوا عن محدودية الأرض وغلاء أسعارها بالبناء على شكل بنايات متعددة الطوابق والذي نجده على المشهد المعماري لهذه الشوارع، مما إثر ذلك على سعر الأرض إذ ترتفع أسعار الأراضي فيها والإيجارات إذ تراوحت فيها بين (١–٢) مليون دينار عراقي/ متر مربع واحد، ويصل معدل ايجاراتها إلى (٧٠٠ ألف– ١) مليون دينار عراقي للباب الواحد شهريا.

---

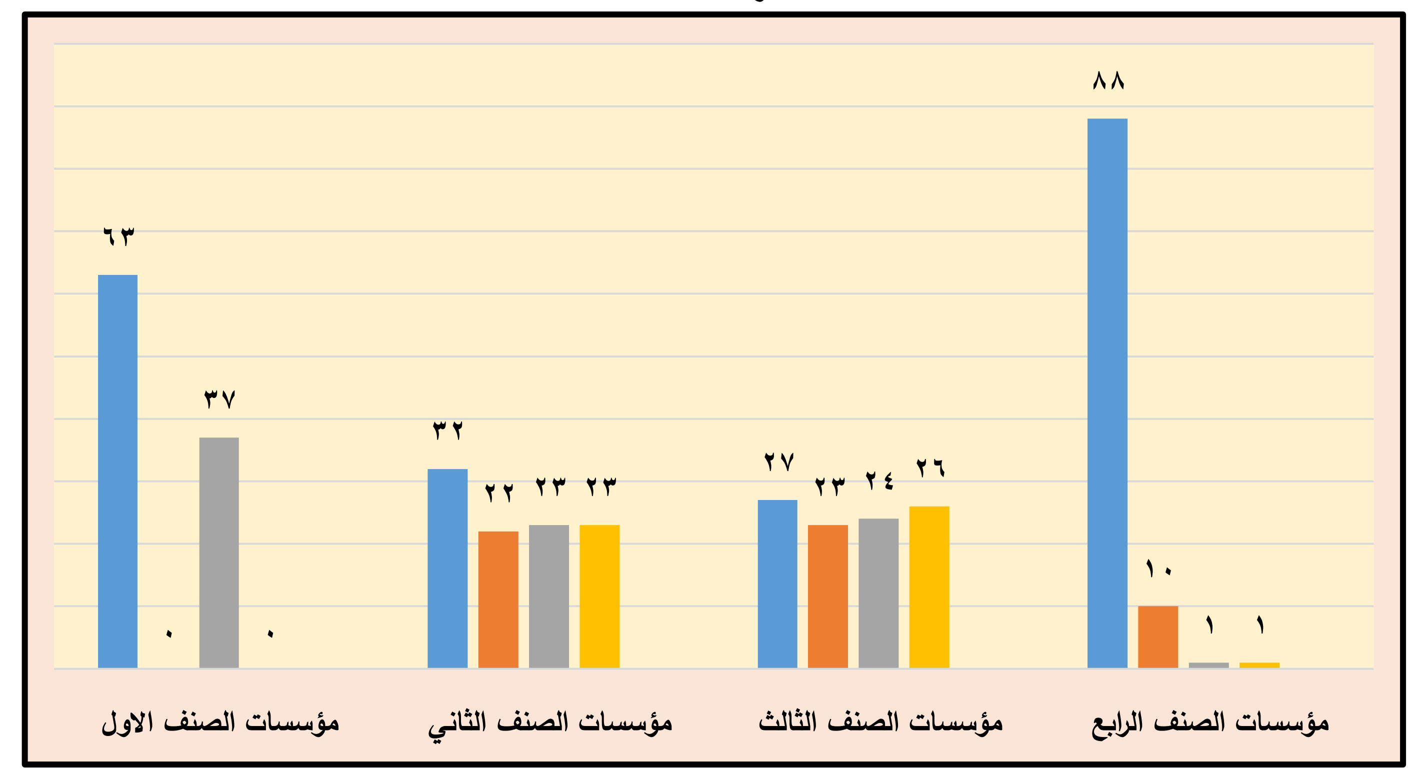
(١) الدراسة الميدانية والحصر الشامل للمؤسسات التجارية في منطقة الدراسة، بتاريخ ٢٥/٥/ ٢٠٢٢ الى ٦/٦/ ٢٠٢٢.
(٢) المصدر نفسه.

جدول (١٦) توزيع المؤسسات التجارية بحسب نوع البضاعة المعروضة وبحسب نوع الشارع في منطقة الدراسة لسنة ٢٠٢٢

نوع الشارع	الصنف الأول %	الصنف الثاني %	الصنف الثالث %	الصنف الرابع %	الإجمالي %
الشارع الشرياني	٦٣	–	٣٧	–	١٠٠
الشارع الرئيس	٣٢	٢٢	٢٣	٢٣	١٠٠
الشوارع الثانوية	٢٧	٢٣	٢٤	٢٦	١٠٠
الشوارع المحلية	٨٨	١٠	١	١	١٠٠

المصدر: – الدراسة الميدانية والحصر الشامل للمؤسسات التجارية في منطقة الدراسة، بتاريخ ٢٥/٥/ ٢٠٢٢ إلى ٦/٦/ ٢٠٢٢.

شكل (١٢) توزيع المؤسسات التجارية بحسب نوع البضاعة المعروضة وبحسب نوع الشارع في منطقة الدراسة لسنة ٢٠٢٢



المصدر: – من عمل الباحثة بالاعتماد على جدول (١٥).

اما مؤسسات الخدمات التجارية في مدينة الخالص والتي تتضمن تلك المؤسسات التي تقدم خدمات ذات طابع تجاري لأبناء المدينة وهي نوعين، النوع الأول يتمثل بالمصارف وعددها (٢) اتخذت مواقعها على

امتداد شارع الحسين الرئيس في المدينة الأول مصرف الرشيد عند حي الغربية والثاني المصرف الزراعي عند حي عليبات، ضمن المنطقة التجارية المركزية في المدينة، والنوع الثاني يتضمن (مكاتب الصيرفة والمطاعم والمقاهي ومكاتب الاتصالات والأنترنيت والفنادق وتجهيز المناسبات والجزارون وصالات الالعاب والترفيه)، وغيرها من المؤسسات ذات الطابع التجاري، ومن نتائج المسح الميداني تبين انها تتمركز ضمن المنطقة التجارية المركزية في المدينة وخاصة عند شارع الحسين الرئيس والشوارع التجارية الثانوية المهمة المتفرعة منه مثل شارع البريد وشارع المحكمة الجديد وشارع البلدية، كما تنتشر ضمن الشوارع الثانوية في حي العصري وحي العمال على امتداد شارع الحسين الرئيس فيها وخاصة عند تقاطع عليبات، وقد زادت أعداد هذه المؤسسات التجارية كاستجابة طبيعية لنمو وظائف المدينة الأخرى، كالتجارية والصناعية، فضلا عن زيادة الرابط الإقليمي بين المدينة والمناطق المحيطة بها، يرادف في ذلك النمو السكاني الحاصل في المدينة والذي يستوجب تزايد أعداد هذه المؤسسات لتلبية احتياجات سكان المدينة، وقد اختارت مواقعها ضمن مواقع سهلة الوصول سواء ضمن المنطقة التجارية المركزية أو حيث تواجد المؤسسات الحكومية والخدمية ومن ملاحظة جدول (١٧) يتبين إنَّ نسبها ضمن المنطقة التجارية المركزية قد شكلت (٧٠%) من إجمالي المؤسسات ذات الطابع الخدمي التجاري، وقد شكلت (٣٠%) من إجمالي اعدادها ضمن أحياء المدينة ككل[١].

جدول (١٧) توزيع المؤسسات الخدمية التجارية في منطقة الدراسة لسنة ٢٠٢٢

نوع المؤسسة	نسبتها ضمن المنطقة التجارية المركزية %	نسبتها ضمن أحياء المدينة ككل %
مؤسسات الخدمات التجارية	٧٠	٣٠

المصدر: – الدراسة الميدانية والحصر الشامل للمؤسسات التجارية في منطقة الدراسة، بتاريخ ٢٥/٥/ ٢٠٢٢ إلى ٦/٦/ ٢٠٢٢.

ث–مناطق الأركان: –

يقصد بها مناطق تقاطع الشوارع الفرعية بالشوارع الرئيسة، أو مداخل الشوارع التي تفضي إلى مناطق المعابر والجسور، والتي تمتاز بازدحام المرور حولها والتي تتميز بواجهتين للعرض على عكس الابنية الأخرى المطلة على الشوارع التي تقتصر على واجهة واحدة، وتمتاز هذه المنطقة بارتفاع أسعار

---

(١) الدراسة الميدانية والحصر الشامل للمؤسسات التجارية في منطقة الدراسة، بتاريخ ٢٥/٥/ ٢٠٢٢ الى ٦/٦/ ٢٠٢٢.

الأراضي فيها[1]، حيث ترتفع أسعار الأرض فيها مما انعكس ذلك على نمط البناء فيها حيث أقيمت العمارات متعددة الطوابق وكذلك انعكس على نوعية المؤسسات التجارية فيها والتي تميزت بقدرتها على تحمل نفقات الإيجارات العالية كمؤسسات بيع العدد اليدوية والأصباغ والمواد الكهربائية والانشائية، اذ بلغ سعر الأرض فيها إلى ما بين (١-٢) مليون دينار عراقي/ متر مربع واحد، اما بالنسبة للإيجار فقد بلغ (٧٥٠ الف -١) مليون دينار عراقي للباب الواحد شهريا في عموم مناطق الأركان في المدينة.

ج- الحواف الخارجية: -

وتمثل الإطار الخارجي للمنطقة التجارية المركزية حيث تتداخل المؤسسات التجارية مع المخازن التجارية، والتي انجذبت في هذه المنطقة نتيجة عملية الطرد المركزي لها لعدم قدرتها على منافسة المؤسسات التجارية ذات القدرة على دفع الإيجار العالي وحاجتها إلى مساحات كبيرة مما تجدها تتداخل مع الدور السكنية والتي تحتاج إلى إراضٍ واسعة ورخيصة، وقد تراوح سعر المتر المربع الواحد في هذه المنطقة ما بين (٥٠٠ ألف -١) مليون دينار عراقي اما الإيجارات فبلغت حوالي (٥٠٠) ألف دينار عراقي شهرياً.

ح- المناطق التجارية الخارجية: -

وتمثل هذا النوع بالأسواق الصغيرة التي تقع في داخل الأحياء، وهذه المنطقة هي امتداد لمنطقة الاعمال المركزية وتكون صورة مصغرة لها وتعبير عن زحف منطقة الاعمال المركزية باتجاه مركز المدينة، وتمتاز بزيادة عدد المؤسسات التجارية فيها من خلال بناء العمارات والمولات التجارية وتنوع معروضاتها من المواد الكمالية والألبسة والمفروشات ومحلات الصاغة والاثاث، كما نجد ان هذه الاسوق تختص في بيع السلع والبضائع النسائية والتي يكون اغلب زبائنه من العنصر النسوي حيث ان نسبة (٩٠%) من المرتادين لسوق الكماليات من النساء[2]، وذلك بحكم التقاليد الاجتماعية السائدة في منطقة الدراسة، وقد تراوح سعر المتر المربع الواحد في هذه المنطقة ما بين (١ - ١,٢٥٠) مليون دينار عراقي اما الإيجارات فبلغت حوالي (٧٥٠) الف دينار عراقي للباب الواحد شهريا.

---

(١) صبري فارس الهيتي وصالح فليح حسن، جغرافية المدن، ط٢، دار الكتب للطباعة والنشر، مطبعة جامعة الموصل، بغداد، ٢٠٠٠، ص١٠١.

(٢) الدراسة الميدانية.

جدول (١٨) أسعار الأرض لمكونات منطقة الأعمال المركزية وأقسامها الثانوية في منطقة الدراسة لسنة ٢٠٢٢

أنماط استعمالات الأرض التجارية	اقسامها	سعر الأرض (دينار عراقي/ متر مربع)	قيمة الايجار (الف دينار/ للباب الواحد)
منطقة الأعمال المركزية (C.B.D)	المركز التجاري والسوق المسقف	٧٥٠ -١٠٠٠٠٠٠	٧٥٠-٥٠٠
	الأسواق التجارية المتخصصة	٧٥٠- ١٠٠٠٠٠٠	٧٥٠-٥٠٠
	الشوارع التجارية الرئيسة	١٠٠٠٠٠٠- ٢٠٠٠٠٠٠	٩٠٠-٧٥٠
	مناطق الأركان	٧٥٠- ١٠٠٠٠٠٠	٧٥٠- ١٠٠٠٠٠٠
	الحواف الخارجية	٥٠٠- ١٠٠٠٠٠٠	٦٥٠-٥٠٠
	المناطق التجارية الخارجية	١-١٢٥٠٠٠٠	٧٥٠-٥٠٠

المصدر: – من عمل الباحثة بالاعتماد على: –

١- مديرية بلدية الخالص، شعبة الأراضي، بيانات غير منشورة، ٢٠٢٢.

٢- تقديرات مكاتب العقار.

٣- الدراسة الميدانية.

ثانيا: – الأشرطة التجارية الرئيسة: –

تمثلت بالشارع الرئيس (شارع الحسين) الذي يمتد من مدخل السيد يوسف (ع) حتى التقائه بالطريق الدولي عند مدخل العمارات السكنية القديم، إذ يصل هذا الشارع منطقة الاعمال المركزية بالمناطق الأخرى من مدينة الخالص، والشارع العام الشرياني (طريق بغداد – الخالص- كركوك) الذي يمتد من جنوب منطقة الدراسة حتى شمالها وبذلك فهو يعد شارعاً تجارياً دولياً وتمتد على طول الشارعين المؤسسات التجارية التي تتميز بقدرتها على تحمل نفقات الإيجار العالية وارتفاع سعر الأرض مستفيدة من حركة المرور الآلي والبشري وكثافته، وتختص المؤسسات التجارية في هذين الشارعين بيع المواد الكمالية والادوات الاحتياطية للسيارات، كذلك بيع المشروبات الغازية والمواد الغذائية والأصباغ والمواد الانشائية كما نجد المطاعم والمقاهي، وقد مثل هذا الإقليم مساحة (٣٣,٣) هكتاراً، وشغل نسبة (١٦,٧ %) من مساحة الاستعمال التجاري، وقد انتشر البناء العمودي على الشارعين نظراً لارتفاع أسعار الأرض فيها والذي تراوح ما بين (١-٢) مليون دينار للمتر المربع الواحد.

ثالثا: - الاشرطة التجارية الثانوية: -

إنَّ هذه الشوارع تمثلت بشارع البريد وشارع الصنوبر وشارع المخضر وجزء من شارع الكوبات وشارع المشاتل وشارع عوينات المصطفى وشارع تقاطع عليبات وشارع الشهيد فراس وشارع الأطباء وهي جميعها من الشوارع الثانوية وضمن منطقة الأعمال المركزية في المدينة، فضلاً عن الشوارع التجارية التي تنتشر حول منطقة الأعمال التجارية وفي مناطق مختلفة من أحياء المدينة مثل شارع الثقلين وشارع المستشفى العام في الخالص وشارع حي العصري الرئيس وشارع حي الزهراء الرئيس، حيث تنتشر المحلات التجارية وعلى عمق ٥٠م على جانبي شوارعها، كما تنتشر المحلات التجارية وبشكل ملفت للنظر في الآونة الأخيرة على الطريق الشرياني (الخالص – كركوك)، متمثلة بمحلات بيع الخضار والفاكهة والتمور ومحلات بيع الجملة والمفرد وبيع المواد الاحتياطية والاجهزة الكهربائية والمنزلية والتي أخذت تستقطب حركة المركبات والمشاة نحوها مما دفعت إلى وجود اختناقات مرورية على الجانب الشرقي باتجاه المدينة[1]. مثل هذا الإقليم مساحة (١٧,٤) هكتاراً، وشغل نسبة (٨,٧%) من مساحة الاستعمال التجاري، إنَّ تتداخل المؤسسات الوظيفية في هذه الشوارع إذ نجد المؤسسات الصناعية الخفيفة والمؤسسات الخدمية والتي تقدم خدماتها لسكان المنطقة الواقعة فيها حيث يوجد فيها الصناعات الخفيفة مثل صناعة الألمنيوم ومحلات بيع الأثاث والأجهزة الكهربائية والمنزلية ومحلات بيع وصنع المثلجات والحلويات ومطاعم الخدمة السريعة، كما يوجد فيها محلات بيع الملابس النسائية والرجالية والأطفال، ومحلات بيع الفواكه والخضراوات والمواد الغذائية وترتفع أسعار الأرض فيه لتصل إلى (١- ١,٥) مليون دينار/ متر المربع الواحد، وترتفع الإيجارات لتصل إلى (٥٠٠) الف دينار للباب الواحد شهريا.

رابعاً: - الأسواق الداخلية في الأحياء السكنية: -

تتمثل بالمؤسسات التجارية التي تجتمع في الأحياء السكنية والتي تكون بعيدة عن المناطق التجارية والتي سبق وتم ذكرها، وتمتاز هذه المؤسسات بقلتها وصغر مساحتها وصغر حجم مبيعاتها، مثل هذا الإقليم مساحة (٢٥,٧) هكتاراً، وشغل نسبة (١٢,٨%) من مساحة الاستعمال التجاري، وتتميز بضائعها بانّها من النوع الذي يمتاز بالاستهلاك اليومي وتكون مخصصة لسكان الحي الموجودة فيها هذه المؤسسات مثل مؤسسات بيع المواد المنزلية والفواكه والخضراوات ويكون سعر

---

(١) الدراسة الميدانية بتاريخ ٢٠٢٢/٦/١٠.

الأرض فيها ما بين (٥٠٠- ٧٥٠) ألف دينار عراقي/ متر المربع الواحد، وتأخذ هذه التجمعات نمطين من التوزيع: -

١-الأسواق التجارية المخططة: -

والتي تتمثل بالأسواق التي اقامتها مديرية البلدية في منطقة الدراسة في بعض الأحياء السكنية وتكون بعيدة عن المركز التجاري المركزي، لتوفير الوقت والجهد والكلفة بدلا من عناء الذهاب إلى المركز التجاري المركزي للتسوق، وتتمثل هذه الأسواق في سوق حي الحسين وسوق دور العمارات السكنية وهي شبه مهملة كونها لم تخضع لحسابات منطقية عند توقيعها، وبلغ سعر الأرض فيها إلى حوالي (٧٥٠)[١] ألف دينار للمتر المربع الواحد.

٢-الاسواق التجارية غير المخططة: -

تتمثل بالمؤسسات التجارية الواقعة في الأحياء السكنية ولا سيما الأحياء السكنية الحديثة، والتي استغلت مناطق الأركان والتقاطعات العامة للشوارع أماكن لها والتي تكون قريبة من مناطق الجذب السكاني، وهي منتشرة في اغلب أحياء المدينة، وتكون بضائعها من النوع الذي يكون مخصصاً للاستهلاك اليومي وتقدم خدماتها لسكان الأحياء القريبة والواقعة قرب هذه التجمعات، وتكون سعر الأرض فيها حوالي (٥٠٠- ٧٥٠)[٢] ألف دينار عراقي متر المربع الواحد بحسب موقعها من المدينة.

خامساً: - المؤسسات التجارية المنفردة والمبعثرة: -

التي تنتشر بين الأحياء السكنية والتي تمتاز بصغر مساحتها وتقدم هذه المؤسسات التجارية السلع والبضائع التي يحتاجها السكان في حياتهم اليومية كالفواكه والخضراوات وبيع الدجاج والخبز، مثل هذا الإقليم مساحة (١٠,٦) هكتاراً، وشغل نسبة (٥,٣٢%) من مساحة الاستعمال التجاري، ويظهر في هذا النمط أن توزيعها يكون مبعثراً في أحياء المدينة المختلفة ويتباين سعر الأرض بحسب الأحياء السكنية.

---

(١) استمارة الاستبيان والدراسة الميدانية بتاريخ ٢٠٢٢/٦/١٠.

(٢) المصدر نفسه.

جدول (١٩) أسعار الأرض لمكونات الاستعمال التجاري واقسامه الثانوية في منطقة الدراسة لسنة ٢٠٢٢

ت	أنماط استعمالات الأرض التجارية	اقسامها	سعر الأرض (دينار عراقي/ متر مربع)
١	الأشرطة التجارية الرئيسية	الشارع الرئيس	١٠٠٠٠٠٠ -٢٠٠٠٠٠٠
		الشارع العام الشرياني	١٠٠٠٠٠٠ -٢٠٠٠٠٠٠
٢	الاشرطة التجارية الثانوية		١٠٠٠٠٠٠ -١٥٠٠٠٠٠
٣	الأسواق الداخلية في الأحياء السكنية		٥٠٠ -٧٥٠
	المؤسسات التجارية المنفردة والمبعثرة		حسب الأحياء السكنية

المصدر: - من عمل الباحثة بالاعتماد على: -

١- مديرية بلدية الخالص، شعبة الأراضي، بيانات غير منشورة، ٢٠٢٢.

٢- تقديرات مكاتب العقار.

٣- الدراسة الميدانية.

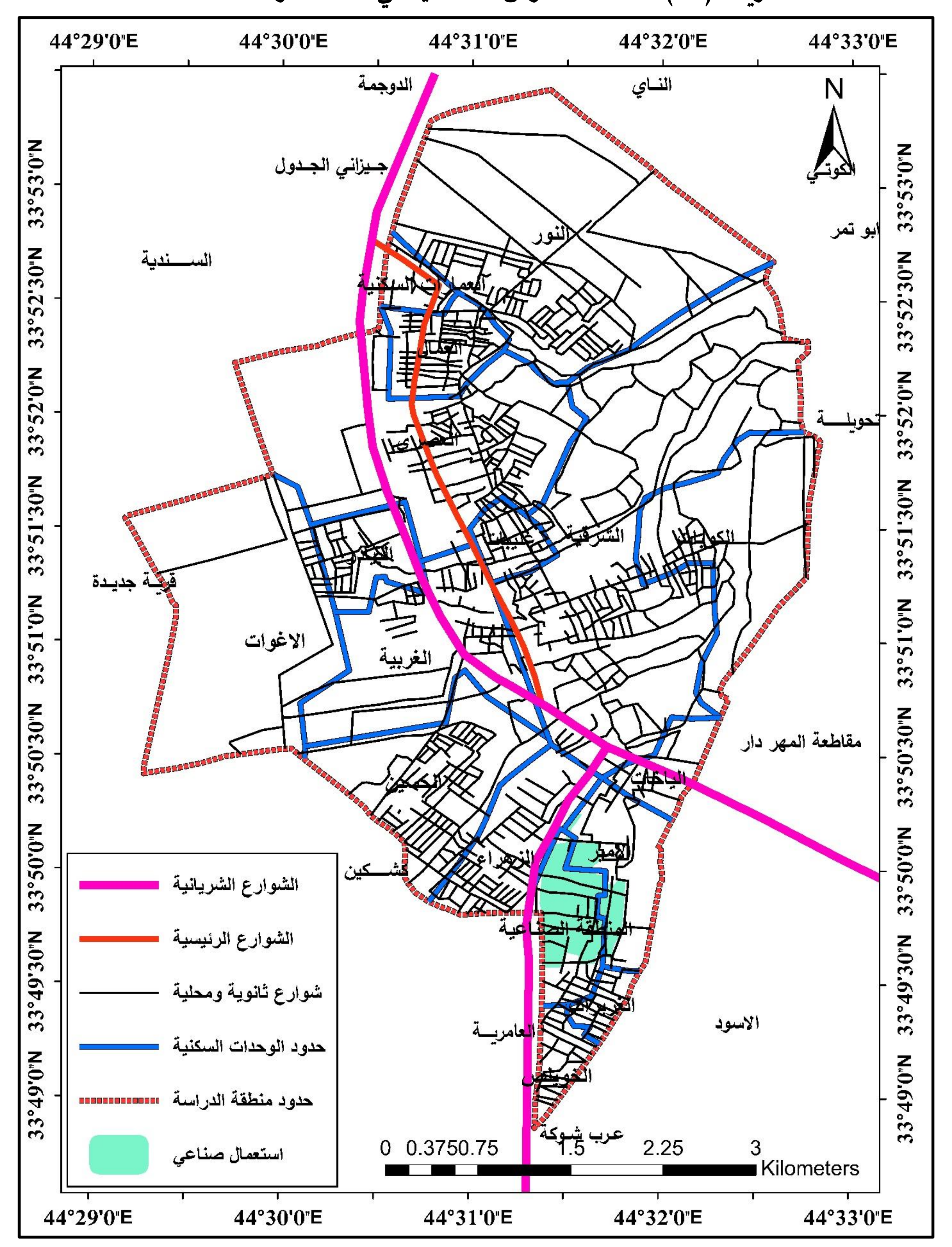
٣- استعمال الأرض الصناعية: -

تعد الوظيفة الصناعية من الوظائف الأساسية التي تمثل احدى الركائز التي يقوم عليها بقاء الأساس الاقتصادي للمدن، وعلى الرغم من اهميتها إلاَّ أنَّها تشغل مساحة صغيرة لا تتجاوز نسبتها (٤,٥%) من المساحة الكلية للمدينة في المدن الصغيرة" الحجم، ولقد وصلت في مدينة بغداد إلى (٦,٥%) من مساحة المدينة الكلية[(١)]، ومن ملاحظة الجدول (١٠) بلغت مساحة الاستعمال الصناعي (١٥١,١٤) هكتاراً، وشغلت نسبة (٦,١٢%) من المساحة المبنية والمشغولة البالغة (٢٤٦٩) هكتاراً، خريطة (٢٤).

لقد لعب النشاط الصناعي دورا كبيرا في نشأة المدينة وسرعة نموها وتطورها اذ لم يكن النشاط الصناعي في خمسينات القرن الماضي يتجاوز الورش والوحدات الصناعية ذات الطابع المحلي البسيط ضمن الحيز الحضري لمدينة الخالص.

(١) صبري فارس الهيتي وصالح فليح حسن، جغرافية الحضر، جامعة بغداد، مديرية دار الكتب للطباعة والنشر، ١٩٨٦، ص٧٢.

خريطة (٢٤) استعمالات الأرض الصناعية في منطقة الدراسة لسنة ٢٠٢٢



المصدر: – من عمل الباحثة بالاعتماد على: – ١- خريطة التصميم الأساس لمدينة الخالص ٢٠٢٢، ٢- مرئية فضائية لمدينة الخالص Sentinel ٢ ،٢٠٢٢، بدقة ١ متر. -٣-الدراسة الميدانية.

ولا سيما ضمن المنطقة التجارية المركزية متمثلة بورش الحدادة" والنجارة والحياكة وخاصة الملابس، فضلاً عن معامل طحن الحبوب وصناعة الثلج والتي ظهرت في نهاية الستينات من القرن الماضي عند أطراف المدينة.

وفي فترة الثمانيات حدثت قفزة نوعية في واقع الصناعة للمدينة، وذلك بعد قيام الدولة بأبعاد العديد من المعامل والورش الصناعية من العاصمة بغداد نحو أطرافها، فكانت مدينة الخالص مركز جذب لهذه الصناعات مستفيدة "من موقعها ضمن التأثير المتروبولي للعاصمة، فظهرت (٤٣) وحدة صناعية ساهمت في خلق أكثر من (١٣٥٠) فرصة عمل لأبناء المدينة، وعلى مساحة بلغت (٣٠) كم٢ في الجزء الجنوبي الشرقي للمدينة وعلى امتداد طريق (الخالص — هبهب – بغداد) فظهر على أثرها الحي الصناعي ضمن المنطقة الصناعية المخططة[1] لذلك تعد مدينة الخالص من المدن التي تتميز بثقل صناعي لا باس به تتمثل بعدد المشاريع الصناعية المتوسطة والصغيرة والمجازة منها هي (١٥٧) معمل ومن خلال المسح الميداني تبين إنَّ هناك وحدات صناعية مختلفة الصناعات ضمن حي المنطقة الصناعية، منها ما يزال عاملاً (فعال) حتى وقتنا الحالي، بلغت (١٠٣) وحدة صناعية ومنها ما هو معطل (غير فعال) وبلغت (٣٠) وحدة صناعية، وأخرى مهدمة (٢٤) وحدة صناعية[2]، جدول (٢٠) وشكل (١٣) و(١٤) و(١٥).

كما ان هناك (٣٥٠) وحدة صناعية (معمل حرفي) متنوعة الخدمة ومجازة يمارس اصحابها نشاطات مختلفة مثل (حدادة الابواب والشبابيك وتصليح السيارات والسمكرة وبيع المواد الاحتياطية، والدهون وصبغ السيارات ومبيعات مختلفة) وغيرها من الخدمات الصناعية التي تقدم للزبائن، وإنَّ اغلب العاملين في تلك المصانع والورش الصناعية من سكان مدينة الخالص، مخطط (١) يوضح حي المنطقة الصناعية اما مخطط (٢) فيوضح منطقة الحرفيين في منطقة الدراسة[3].

وتبلغ أسعار الأرض في هذه المنطقة ما بين (٥٠٠-٨٠٠) ألف دينار متر المربع الواحد، ومعدل الإيجارات يصل إلى (٣٥٠) ألف دينار للباب الواحد.

---

(١) مسلم كاظم حميد الشمري، التحليل المكاني للتوسع والامتداد الحضري للمراكز الحضرية الرئيسة في محافظة ديالى، مصدر سابق، ص٧٠.

(٢) الدراسة الميدانية والحصر الشامل للمؤسسات الصناعية المجازة ضمن حي المنطقة الصناعية في مدينة الخالص للفترة من ٢٠/ ٢٠٢٢/٥ الى ٢٠٢٢/٥/٢٨.

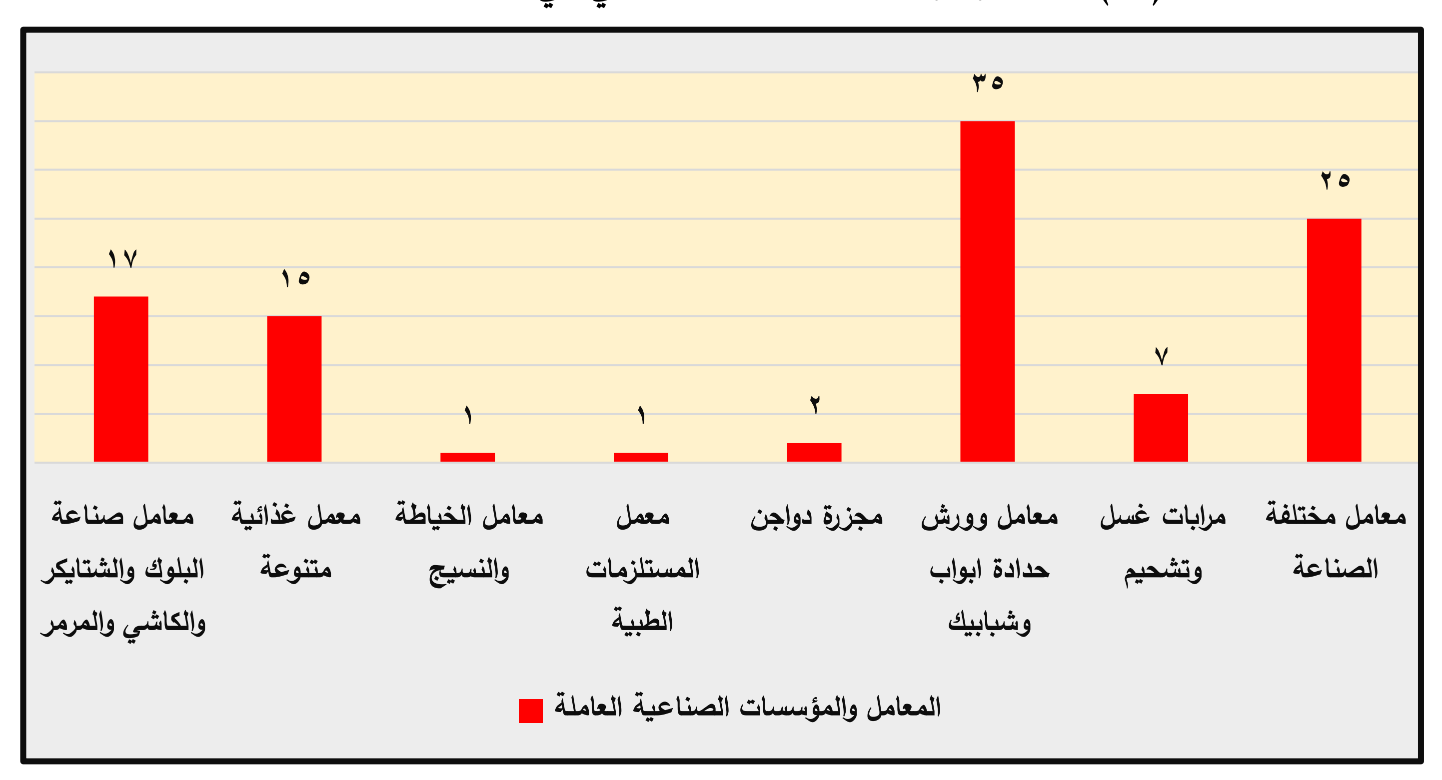
(٣) مديرية بلدية الخالص، شعبة تنظيم المدن، قسم المساحة، بيانات غير منشورة.

جدول (٢٠) يوضح المعامل والمؤسسات الصناعية المجازة وفعاليتها في حي المنطقة الصناعية في منطقة الدراسة لسنة ٢٠٢٢

ت	المعامل والمؤسسات الصناعية العاملة	العدد	المعامل والمؤسسات الصناعية الغير عاملة	العدد	المعامل والورش الصناعية (المهدمة)	العدد
١	معامل صناعة البلوك والشتايكر والكاشي والمرمر	١٧	انشائية	٣	معمل طابوق	٢
٢	معمل غذائية متنوعة	١٥	مشروبات غازية وروحية	٢	معامل صناعة العطور	١
٣	معامل الخياطة والنسيج	١	انسجة وملابس	١	تبوغ	٣
٤	معمل المستلزمات الطبية	١	اصباغ ودهون	٥	مطاط وبلاستك	٥
٥	مجزرة دواجن	٢	مفقس	١	ستيل والالمنيوم	٥
٦	معامل وورش حدادة ابواب وشبابيك	٣٥	ورش حدادة	٧	ورش حدادة	٨
٧	مرابات غسل وتشحيم	٧	مخازن	٦		
٨	معامل مختلفة الصناعة	٢٥	صناعة الالمنيوم	٥		
	المجموع	١٠٣	المجموع	٣٠	المجموع	٢٤

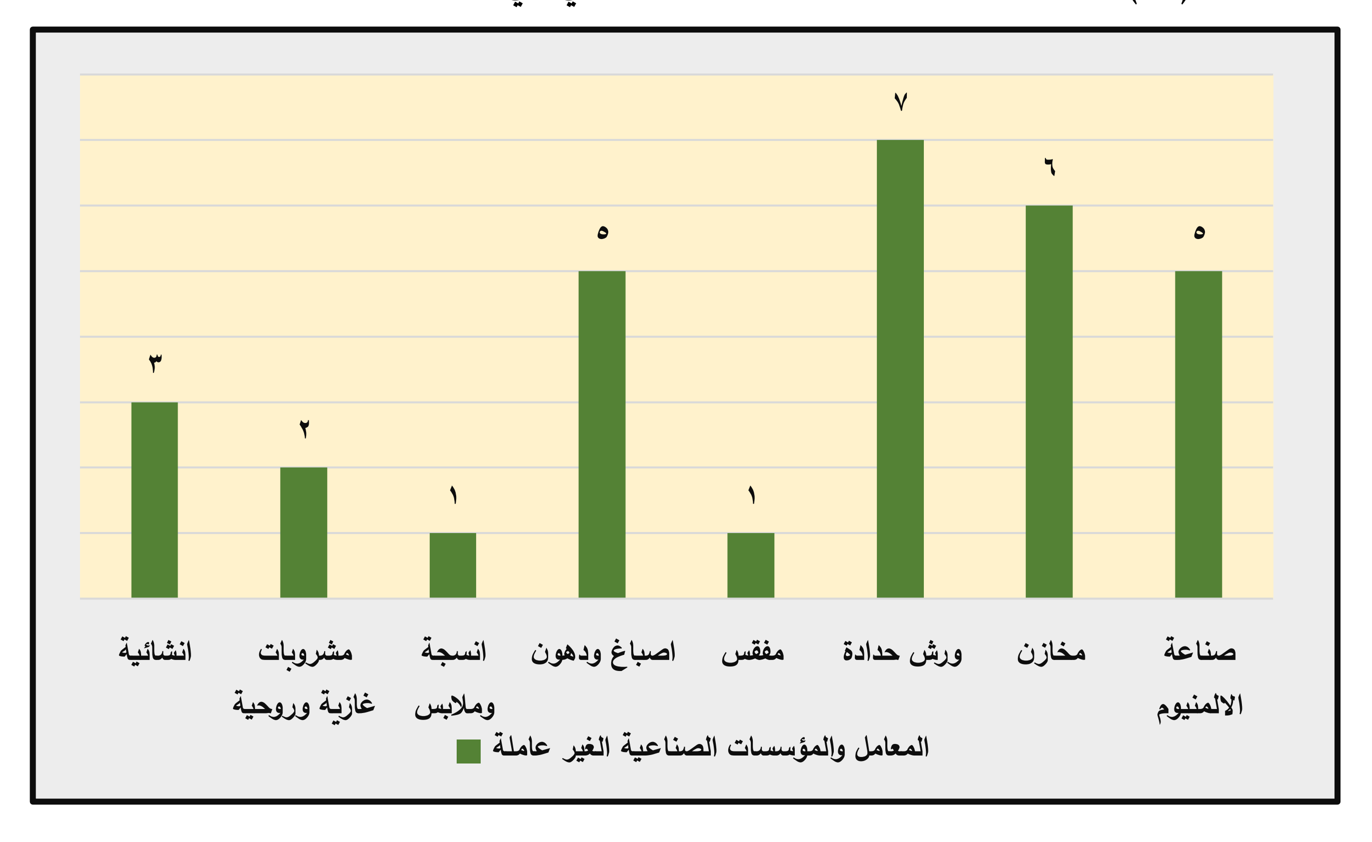
المصدر: – الدراسة الميدانية والحصر الشامل للمؤسسات الصناعية المجازة ضمن حي المنطقة الصناعية في مدينة الخالص للفترة من ٢٠/ ٥/ ٢٠٢٢ إلى ٢٨/٥/٢٠٢٢.

شكل (١٣) المعامل والمؤسسات الصناعية العاملة في حي المنطقة الصناعية لسنة ٢٠٢٢



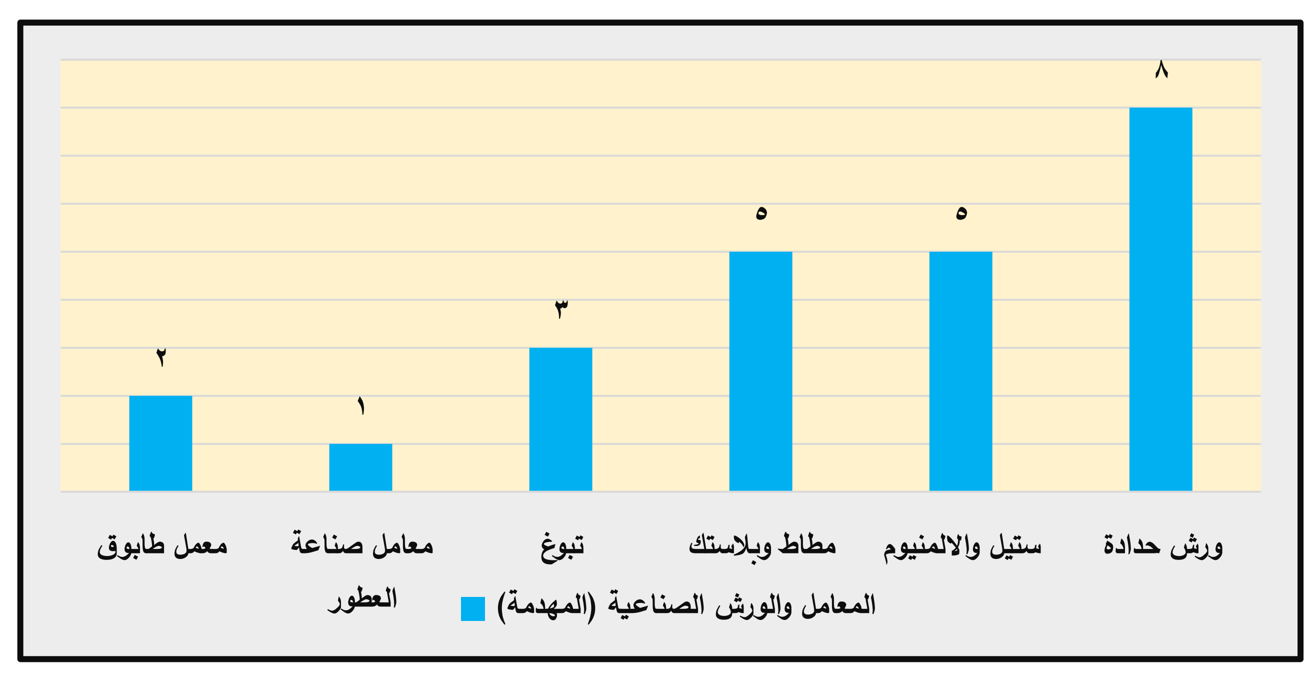
المصدر: – من عمل الباحثة بالاعتماد على جدول (٢٠).

شكل (١٤) المعامل والمؤسسات الصناعية غير العاملة في حي المنطقة الصناعية لسنة ٢٠٢٢



المصدر: – من عمل الباحثة بالاعتماد على جدول (٢٠).

شكل (١٥) المعامل والورش الصناعية (المهدمة) في حي المنطقة الصناعية لسنة ٢٠٢٢



المصدر: – من عمل الباحثة بالاعتماد على جدول (٢٠).

كما تبين من خلال المسح الميداني لمنطقة الدراسة إنَّ الخدمات الصناعية تتخذ انماط متنوعة من حيث التوزيع المكاني لها في المدينة، ولقد تم اعتماد تصييف (ISIC) في تصنيف هذه الصناعات كلا بحسب الصناعة أو نوع الخدمة التي تقدمها، وعلى النحو التالي[١]: -

١- الصناعات الغذائية: - وتشمل معامل الثلج والطحين والحلويات والخبز والصمون والمرطبات ومعامل الدبس والراشي والقهوة والالبان والمخللات والعلف الحيواني.

٢- الصناعات النسيجية: - وتشمل معامل النسيج وخياطة الملابس والحياكة والتريكو وحلج القطن والصوف.

٣- الصناعات الكيمياوية: - والتي تضمنت معامل انتاج المستلزمات الطبية والمشروبات الغازية والروحية والعطور والاصباغ والدهون والمطاط والبلاستك.

٤- الصناعات الانشائية: - وتشمل على معامل انتاج وقطع الزجاج والسيراميك ومعامل الكاشي والبلوك والطابوق والكتل الكونكريتية ومعامل النجارة- والأثاث الخشبي.

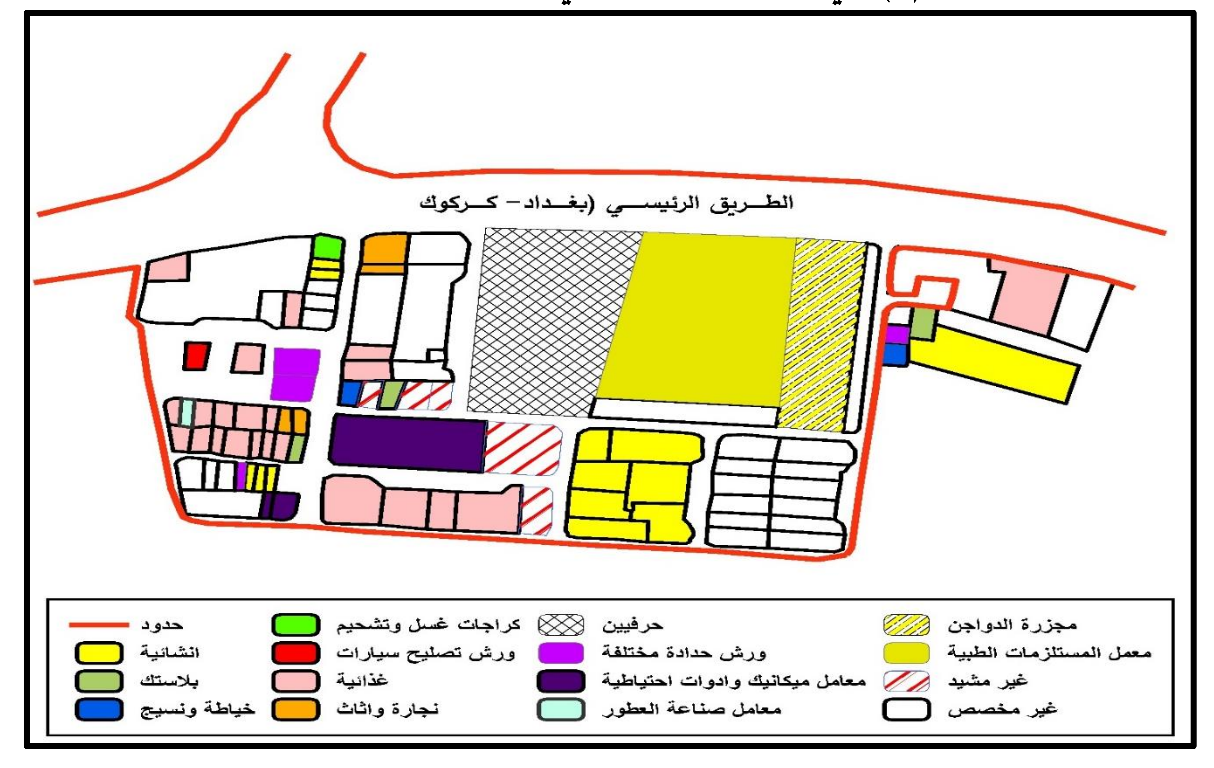
٥- الصناعات المعدنية: - وتشمل معامل قطع الألمنيوم والأثاث المعدني ومصانع المبردات وخزانات المياه والابواب والشبابيك ومعامل ادامة وصناعة أجزاء محركات السيارات وصهر الحديد وورش الخراطة وعمل هياكل السيارات وصناعة الذهب والصاغة.

٦- مؤسسات الخدمات الصناعية: - والتي يدخل في مقدمتها روش الحدادة وتصليح الاجهزة الكهربائية وورش تصليح السيارات والدراجات الهوائية والبخارية وتصليح المبردات والثلاجات والاجهزة المنزلية والساعات والأحذية ودوشمة الأثاث ودهن السيارات وبيع الأدوات الاحتياطية المختلفة.

---

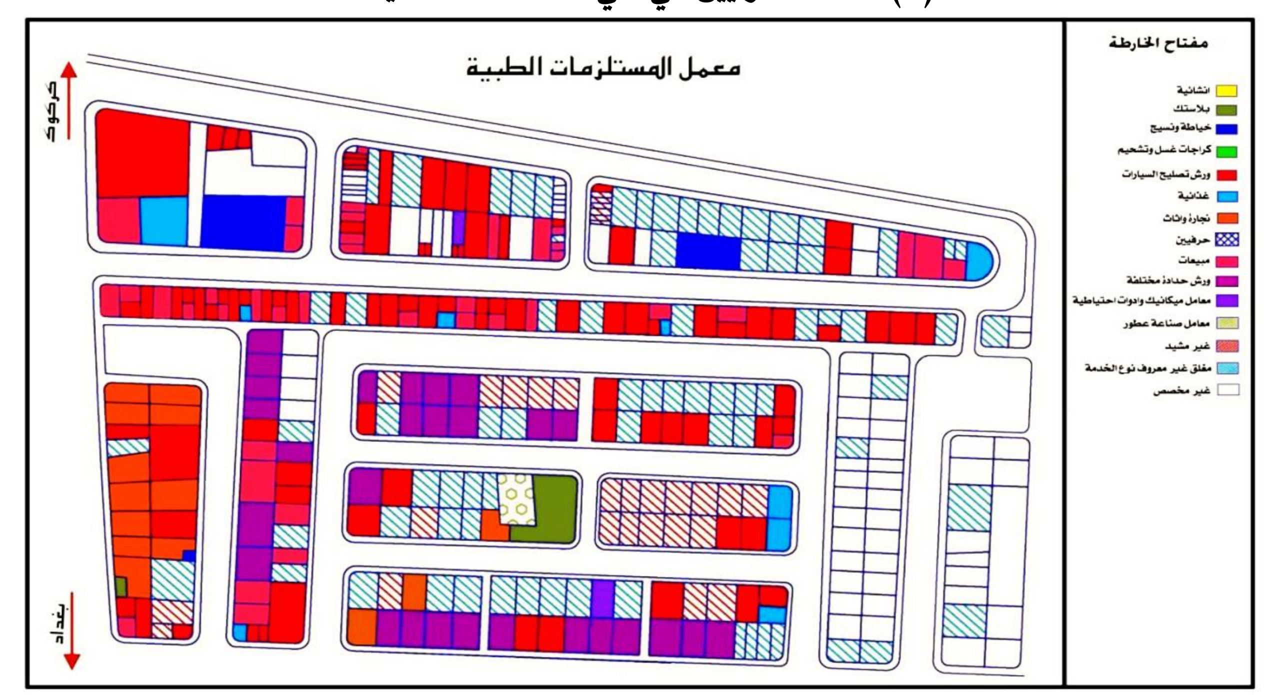
(١) عبد خليل فضيل، دراسات في جغرافية الصناعة، مطبعة التعليم العالي، بغداد، ١٩٨٩، ص١٨.

مخطط (١) حي المنطقة الصناعية في منطقة الدراسة لسنة ٢٠٢٢



المصدر: – من عمل الباحثة بالاعتماد على: – مديرية التخطيط العمراني، استراتيجية تطوير مدينة الخالص وتحديث التصميم الاساس لها لعام ٢٠٢٢، المرحلة الأولى، التقرير الإقليمي، ص٤٢.

مخطط (٢) منطقة الحرفيين في حي المنطقة الصناعية لسنة ٢٠٢٢



المصدر: – محافظة ديالى – مديرية التخطيط العمراني، استراتيجية تطوير مدينة الخالص وتحديث التصميم الأساسي لها لعام ٢٠٢٢، المرحلة الأولى، التقرير الإقليمي، ص٧٣.

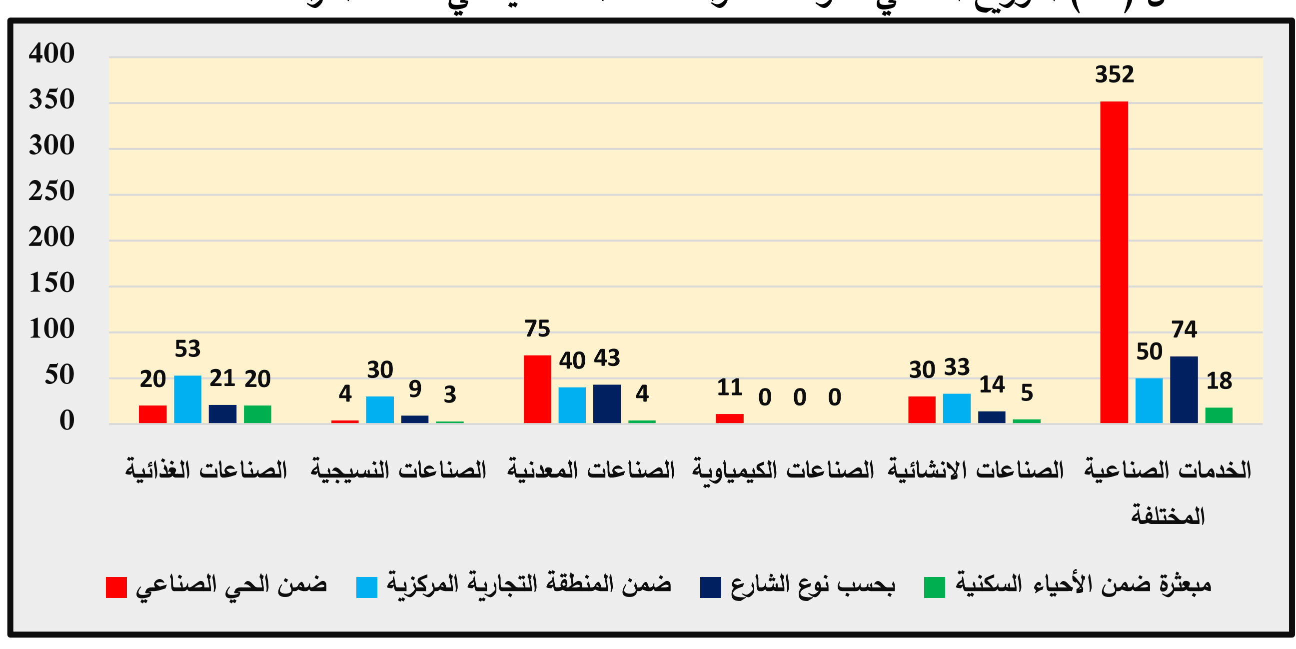
ولقد تبين من خلال المسح الميداني إنَّ عدد المؤسسات والخدمات الصناعية في مدينة الخالص بلغت (٩٠٦) وحدة صناعية، تتمركز الجزء الأعظم منها ضمن حي المنطقة الصناعية وبواقع (٤٩٢) وحدة صناعية، ومنها ما اختلط مع الاستعمال التجاري ضمن المنطقة التجارية المركزية في المدينة شكلت (٢٠٦) وحدة صناعية، ومنها ما توزع على امتداد الشوارع (الشرياني — الرئيس – الثانوي) وبواقع (١٥٨) وحدة صناعية، والتي ظهرت منتشرة بشكلٍ مبعثرٍ عشوائي ضمن الأحياء السكنية للمدينة بواقع (٥٠) وحدة صناعية، جدول (٢١) وشكل (١٦).

جدول (٢١) التوزيع المكاني للمؤسسات والخدمات الصناعية بحسب تصنيف (ISIC) في منطقة الدراسة وسعر المتر المربع بالألف لسنة ٢٠٢٢

ت	نوع الصناعة	ضمن الحي الصناعي	ضمن المنطقة التجارية المركزية	حسب نوع الشارع			مبعثرة ضمن الأحياء السكنية	سعر المتر المربع بالألف
				الشرياني	الرئيس	الثانوية		
١	الصناعات الغذائية	٢٠	٥٣	٥	٧	٧	٢٠	٨٠٠–٥٠٠
٢	الصناعات النسيجية	٤	٣٠	–	٩	–	٣	٥٠٠–٣٥٠
٣	الصناعات المعدنية	٧٥	٤٠	١٧	١٣	١٣	٤	٧٠٠–٥٠٠
٤	الصناعات الكيمياوية	١١	–	–	–	–	–	٨٠٠–٥٠٠
٥	الصناعات الانشائية	٣٠	٣٣	٤	٩	–	٥	٩٠٠–٦٥٠
٦	الخدمات الصناعية المختلفة	٣٥٢	٥٠	٣٠	٣٠	١٤	١٨	١–٤٥٠ مليون
	المجموع	٤٩٢	٢٠٦	٥٦	٦٨	٣٤	٥٠	
المجموع ٩٠٦								

المصدر: – الدراسة الميدانية والحصر الشامل للمؤسسات الصناعية المجازة ضمن حي المنطقة الصناعية في مدينة الخالص للفترة من ٢٠/ ٥/ ٢٠٢٢ إلى ٢٨/٥/٢٠٢٢.

شكل (١٦) التوزيع المكاني للمؤسسات والخدمات الصناعية في منطقة الدراسة لسنة ٢٠٢٢



المصدر: – من عمل الباحثة بالاعتماد على الجدول (٢١)

٤ – استعمال الأرض لأغراض النقل: –

يمثل نظام النقل مرتكزاً أساسيا للنظام الحضري فهو يقدر اتجاهات النمو وتطور المدينة لكون نظام النقل يؤثر بشكل مباشر وغير مباشرة في استعمالات الأرض الحضرية، إذ يشغل حيزاً مكانياً مهماً من مساحة المدينة كما ان له دوراً أساسياً في ربط الوظائف والأنشطة والخدمات في المدينة لتحقيق سهولة الوصول والحركة من مكان إلى آخر[١]، فالعلاقة الوظيفية القائمة بين المدينة والمناطق المحيطة بها لا تتم الا اذا تهيأت لها طرق نقل ووسائط مناسبة وعن طريقها يتغير شكل استعمالات الأرض داخل المدينة[٢]، ولكن اهمية استعمالات الأرض للنقل لا تقف عند هذا الحد، فهي أحدى الاستعمالات المهمة في المدينة والتي غالبا ما تحتل المرتبة الثانية بعد الاستعمالات السكنية، اذ تشغل نسبة قد تصل إلى (٣٣%) من الجزء المعمور في المدينة، كما يتبين في دراسة امريكية لـ (٥٣) مدينة في الولايات المتحدة الامريكية، ويعود السبب في ارتفاع هذه النسبة إلى توسع المدن، وتضخم أحجامها[٣]، ولكن الذي يلفت

(١) محمد شهاب احمد، مؤمل علاء الدين، المتطلبات الفضائية لتخطيط المدينة، مطابع التعليم العالي، بغداد، ١٩٩٠، ص١٥٨.

(٢) عادل عبد الله خطاب، اثر استعمالات الأرض على حركة النقل في مدينة بغداد، مجلة الجمعية الجغرافية العراقية، العدد ٢٢، ١٩٨٨، ص٢٣.

(٣) صبري فارس الهيتي وصالح فليح حسن، جغرافية المدن، مصدر سابق، ص٨٩.

النظر هو انخفاض نسبة استعمالات النقل في المدن العراقية والتي تتراوح بين (١٣%) و(٢٧,٨%) كما هو الحال بالنسبة لمدينتي خانقين والحلة[1]، أمَّا عن أنماط الشوارع داخل المدينة، فيمكن ملاحظة سيادة نمطين من شبكات الشوارع، أولا النمط العضوي ويتمثل في بداية مراحل النمو العمراني للمدينة، إذ يرتبط قياس الشوارع فيها بعوامل مختلفة متمثلة بنظام تخطيط المدينة القديم فضلا عن طبيعة الموضع والمناخ، إذ يتميز هذا النمط بأن شوارعه ضيقة وملتوية، فضلا عن إنَّ اتجاهاتها غير واضحة وذات الأزقة المتباينة من حيث الاتساع والضيق، ثانيا النمط الشبكي الرباعي (قائم الزوايا) يتمثل هذا النمط في المراحل اللاحقة، إذ جاء تخطيط هذا النمط خدمة لوسائط النقل الميكانيكية وانسيابية المرور، بعيدا عن الحاجات الاجتماعية والظروف المناخية السائدة في المنطقة ويتميز هذا النمط باتساع الشوارع واستقامتها، وهي بذلك تحتل مساحات كبيرة من أرض المدينة. خريطة (٢٥).

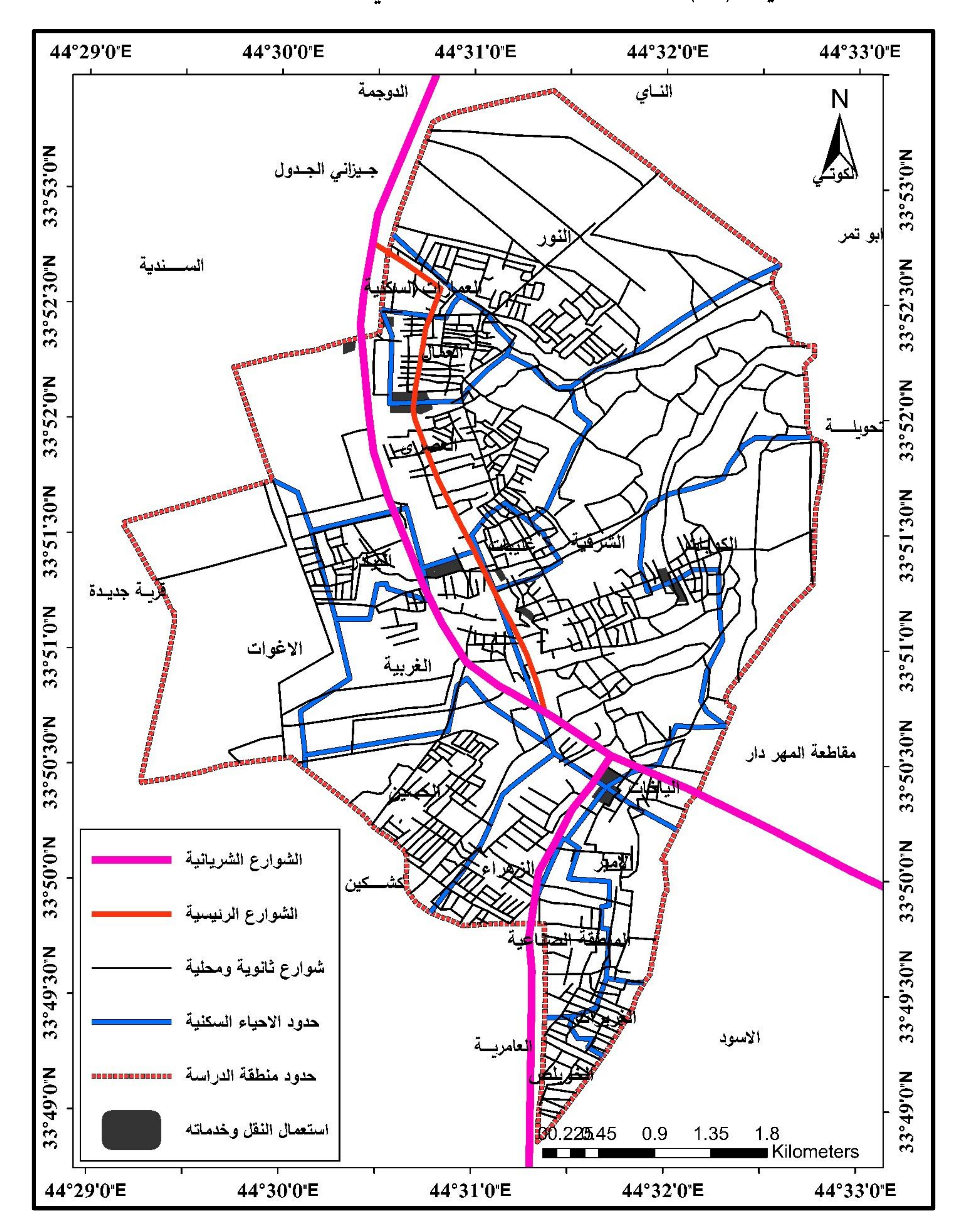
وقد بلغت مساحة الاستعمالات الأرض لأغراض النقل (٣٩٨,٠٤) هكتاراً، ومثلت نسبة (١٦,١٢%) من المساحة المبنية والمشغولة للمدينة، ومن تحليل الخريطة (٢٦) نجد أن شوارع المدينة صنفت بحسب التصنيف الوظيفي إلى: -

أ- **شوارع شريانية:** - تخطط موقعها خارج المناطق السكنية وهي لا تحوي على مواقف للسيارات أو ممرات سابلة أو إشارات ضوئية ولا ترتبط مع استعمالات الأرض على جانبي الطريق، والوظيفة الأساسية لهذه الشوارع هي الحركة، وترتبط هذه الشوارع بالشبكة الداخلية للمدينة بتفرعات خاصة تمر بالمداخل الرئيسة للمدينة، ويوجد في مدينة الخالص الطريق الشرياني (بغداد – الخالص- كركوك) طريق رقم (٢)، وقد اعطى هذا الطريق أهمية لمدينة الخالص من الناحية التجارية والاقتصادية، ونجد له تأثيراً كبيراً على أسعار الأرض للمدينة، إذ مثلت أسعار الأرض للشريط المحاذي له في منطقة الدراسة حوالي (٥٥٠- ٩٥٠) ألف دينار/ متر مربع.

---

(١) جبر عطية جودة، الإقليم الوظيفي لمدينتي الكوت والحلة، اطروحة دكتوره (غير منشورة)، كلية الآداب، جامعة بغداد، ٢٠٠٣، ص١٥٣.

خريطة (٢٥) استعمالات الأرض لأغراض النقل في منطقة الدراسة لسنة ٢٠٢٢



المصدر: – من عمل الباحثة بالاعتماد على: – ١– خريطة التصميم الأساس لمدينة الخالص ٢٠٢٢، ٢– مرئية فضائية لمدينة الخالص ٢ Sentinel، ٢٠٢٢، بدقة ١ متر.

ب-**الشوارع الرئيسة:**- وهي الشوارع المسؤولة عن ربط قطاعات المدينة بعضها مع بعض وتكون هذه الشوارع مقسمة إلى اتجاهين بممرين للذهاب وممرين للإياب أو أكثر بممر، وتشكل شبكة الشوارع الرئيسة أساس نظام المرور في المدينة وتكون بمثابة الخطوط الرئيسة لوسائط نقل الركاب العامة[١]، إذ تؤدي وظيفتي الحركة والوصول وتقع عليها الأشرطة التجارية، وتكون هذه الشوارع بعرض يتراوح بين (٤٠- ٦٠) متر وتعد هذه الشوارع محاوراً أساسية لتوسع المدينة، وتتمثل الشوارع الرئيسة في منطقة الدراسة بشارع واحد وهو شارع الحسين الرئيس، والذي يبدأ من مدخل مدينة الخالص (مدخل السيد يوسف "ع") جنوب المدينة ويتجه نحو شمالها عند تقاطع الشقق (العمارات السكنية)، وينعكس نحو الغرب ليتصل بطريق (الخالص – كركوك) عند مدخل العمارات السكنية المهجور حاليا، وتتراوح أسعار الأرض في هذا الشارع بين (١-٢,٥) مليون دينار/ متر مربع، بحسب قربها من منطقة الأعمال المركزية.

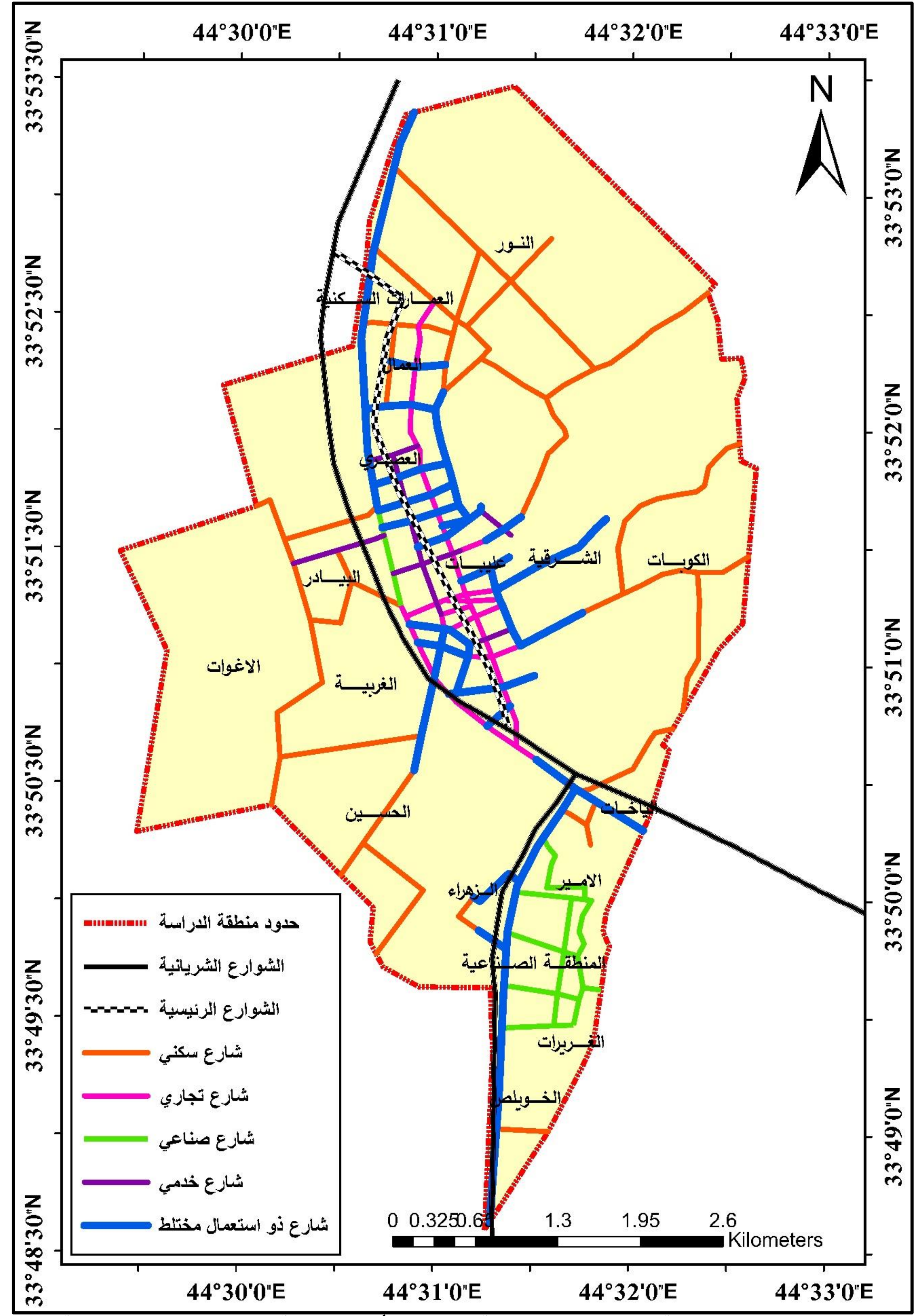
ت-**الشوارع التجارية:** – تعرف الشوارع التجارية بانها الشوارع التي يمارس على جانبها وظائف تجارية بكافة أنواعها ويأخذ من هذه الوظيفة أساساً لعمليات التخطيط والتصميم لها، وتتدرج ضمن ذلك الاعتبارات المرورية الأخرى[٢]. وتصنف هذه الشوارع بأنها تتفرع منها شوارع تجارية ثانوية وأخرى محلية وتتصف أيضاً بأشغالها الشوارع الرئيسة من المناطق المركزية للمدينة، وبالتالي تشكل عاملَ جذبٍ واستقطاب للسكان في المدينة وإنَّ أي تغير في وظيفتها سوف يولد مشاكل مرورية كثيرة نتيجة لزيادة الحركة فيها فضلاً عن زيادة الضغط على الاستعمالات الخدمية الأخرى[٣]، وتكون هذه الشوارع بعرض يتراوح بين (٢٠-٤٠) متر وتعد هذه الشوارع محاور أساسية لتوسع المدينة، وتتباين أسعار الأرض لهذه الشوارع بحسب الأهمية الجدول (٢٢).

(١) زينة عبد العزيز محمد المحمدي، النقل الحضري في مدينة الفلوجة دراسة في جغرافية المدن، رسالة ماجستير (غير منشورة)، كلية التربية للعلوم الإنسانية، جامعة الانبار، ٢٠٠٩، ص٦٩.

(٢) رافد موسى عيد حسون العامري، إثر النقل في البناء الوظيفي والتوسع العمراني لمدينة الديوانية، رسالة ماجستير (غير منشورة)، كلية الآداب، جامعة القادسية، ٢٠٠٧، ص٧٠.

(٣) Patterson. T. W. land use planning. Thecla use of implementation Vanneste and Reinhold company, New York, ١٩٧٩, p. ٢٥٩.

خريطة (٢٦) تصنيف الشوارع بحسب الوظيفة في منطقة الدراسة لسنة ٢٠٢٢



المصدر: – من عمل الباحثة بالاعتماد على خريطة التصميم الأساس لمدينة الخالص ٢٠٢٢، والدراسة الميدانية، وتحليل استمارة الاستبيان.

يتطابق توزيع هذه الشوارع مع الشوارع الرئيسة والثانوية على الأخص عند تقاطعاتها وقلما تشترك مع الشوارع المحلية، وتتميز هذه الشوارع باحتلالها الأماكن المركزية والتي تتميز بتحقيق سهولة الوصول وتتوزع عادة في وسط المدينة مكونة منطقتها المركزية، كما أنها تشغل واجهات الشوارع الرئيسة والثانوية المهمة، وتتميز الشوارع التجارية بأنَّها أكثر الشوارع ازدحاماً واختناقا بالمرور الآلي والبشري، مما يتطلب زيادة عدد ممرات السير وزيادة عرض أرصفة الشوارع، كما ينبغي أنَّ تتوفر مساحات كافية لوقوف السيارات فيها[١]، وتتمثل الشوارع التجارية في منطقة الدراسة (بشارع الحسين الرئيس والذي يعد أكبر وأهم الشوارع التجارية في المدينة، وكذلك شارع البريد وشارع الصنوبر وشارع المخضر وجزء من شارع الكوبات وشارع المشاتل وشارع عوينات المصطفى وشارع تقاطع عليبات وشارع الشهيد فراس وشارع الأطباء) وهي جميعها من الشوارع الثانوية وضمن منطقة الأعمال المركزية في المدينة، فضلا عن الشوارع التجارية التي تنتشر حول منطقة الأعمال التجارية وفي مناطق مختلفة من أحياء المدينة مثل (شارع الثقلين و شارع المستشفى العام في الخالص وشارع حي العصري الرئيس وشارع حي الزهراء الرئيس)، حيث تنتشر المحلات التجارية وعلى عمق (٥٠ م) على جانبي شوارعها، كما تنتشر المحلات التجارية وبشكل ملفت للنظر في الآونة الأخيرة على الطريق الشرياني (الخالص – كركوك)، متمثلة بمحلات بيع الخضار والفاكهة والتمور ومحلات بيع الجملة والمفرد وبيع المواد الاحتياطية والأجهزة الكهربائية والمنزلية والتي اخذت تستقطب حركة المركبات والمشاة نحوها مما دفعت إلى وجود اختناقات مرورية على الجانب الشرقي باتجاه المدينة[٢].

---

(١) محمد دلف أحمد الدليمي، منطقة الأعمال المركزية في مدينة الرمادي، الواقع والتطور المستقبلي لاستعمالات الأرض، رسالة ماجستير (غير منشورة)، كلية التربية للبنات، جامعة الانبار، ١٩٩٤، ص١٢.

(٢) مشاهدات الباحثة الميدانية لمنطقة الدراسة في تأريخ ٥/٢٥ – ٢٠٢٢/٥/٢٧.

جدول (٢٢) أسعار الأرض لنماذج من الشوارع التجارية في منطقة الدراسة لسنة ٢٠٢٢

ت	الشوارع التجارية	سعر الأرض (دينار عراقي/ متر مربع
١	شارع البريد	٨٠٠-١٠٠٠٠٠٠
٢	شارع الصنوبر	٨٠٠-١٠٠٠٠٠٠
٣	شارع المخضر	٥٠٠-٧٥٠
٤	شارع الكوبات	٥٠٠-٩٠٠
٥	شارع المشاتل	٦٠٠-١٠٠٠٠٠٠
٦	شارع عوينات المصطفى	٥٠٠-٧٠٠
٧	شارع تقاطع عليبات	٥٠٠-٦٥٠
٨	شارع الشهيد فراس	٥٠٠-٦٥٠
٩	شارع الأطباء	١٠٠٠٠٠٠-٢٠٠٠٠٠٠
١٠	شارع الثقلين	٨٥٠-١٥٠٠٠٠٠
١١	شارع المستشفى العام	٧٠٠-٩٥٠
١٢	شارع حي العصري	٥٨٠-٧٠٠
١٣	شارع حي الزهراء	٧٠٠-٨٥٠

المصدر: - من عمل الباحثة بالاعتماد على: -

١- ملاحظيه التسجيل العقاري في الخالص، بيانات غير منشورة، ٢٠٢٢.

٢- استمارة الاستبيان

٣- تقديرات مكاتب العقار.

ث-**شوارع صناعية:** - تحتاج المناطق الصناعية إلى شوارع ووسائط نقل خاصة للبضائع والمواد الأولية والخدمات المختلفة، وإنَّ هذه الخدمة يجب إنَّ تتصف بالاستمرارية والأمان والسرعة، كما تتطلب ربطها بشوارع المدينة الرئيسة، لذلك يتم توقيعها عند اطراف المدينة[1]، لذا فإنَّ معظم الشوارع الصناعية داخل المنطقة الصناعية تظهر على شكل شبكة ترتبط بشوارع ثانوية (تجميعية) تربطها بالشارع الرئيس في المدينة، وفي بعض الأحيان تظهر الشوارع الصناعية المتخصصة داخل منطقة الأعمال التجارية المركزية في المدينة كشوارع صناعة الحلي والمجوهرات، تظهر الشوارع الصناعية في منطقة الدراسة بشكل كبير في حي المنطقة الصناعية، حيث تتركز أغلب صناعات المدينة وبعض ورش تصليح وسمكرة السيارات ومعامل الصناعات الإنشائية ومعامل صناعة وتعليب المواد الغذائية والمعجون وكبس التمور ومعامل صناعة

(١) عادل عبد الله خطاب، أثر استعمالات الأرض على الحركة والنقل في مدينة بغداد، مصدر سابق، ص٥.

الكاشي والبلوك والطابوق وبعض ورش الحدادة والنجارة وغسل وتشحيم السيارات، وتجميع المواد الاحتياطية وغيرها مما يضفي على المنطقة صفة الوظيفة الصناعية، كما تظهر بعض الصناعات الحرفية التقليدية التي تشتهر بها المدينة حيث تتركز ضمن منطقة الأعمال المركزية التجارية مثلت محال صناعة وصياغة الذهب والفضة والحلي والمجوهرات والتي تطغى مسمياتها على شوارعها مثل شارع الذهب أو سوق الذهب والذي يتصف بقصر وضيق شوارعه في المدينة، كما وتظهر بعض الصناعات التقليدية متداخلة مع استعمالات تجارية وخدمية ضمن المنطقة المركزية متمثلة بمحلات الخياطة والنجارة وصناعة الأثاث المنزلي ومحلات تصليح الساعات والمكائن والأجهزة المنزلية والأجهزة الكهربائية ولا سيما على امتداد الشارع الرئيس شارع الحسين وبعض الشوارع الثانوية المتفرعة منه ونحوه ضمن المنطقة التجارية المركزية، كما وتظهر بعض الصناعات الخفيفة كمعامل صناعة الطابوق وصناعة الثلج ومعامل صناعة الأبواب والشبابيك والسلالم وبعض ورش تصليح وسمكرة السيارات وورش غسل وتشحيم المركبات ونجارة الأثاث المنزلي وغيرها والتي تنتشر بشكل عشوائي على امتداد الشارع الشرياني (بغداد — الخالص – كركوك)، مما يؤكد حقيقة هامة وهي عدم اتباع أو ممارسة تخطيط مسبق في توزيع هذه المجمعات الصناعية الامر الذي ادى إلى تفاقم مشكلات البيئة ومشكلات النقل والمرور مالم يؤخذ بتوصيات المخطط الأساس حول توزيع وتوقيع تلك الصناعات مع ربطها بالطرق الإقليمية ومع مراعاة قوة تحمل شبكة الشوارع فيها(١)، وتتباين أسعار الأرض هذه الشوارع في منطقة الدراسة بحسب الأهمية اذ تتراوح بين (٥٠٠– ٧٥٠) الف دينار/ متر مربع في داخل المنطقة الصناعية وبين (٥٠٠ الف – ١٠٠٠٠٠٠) مليون دينار/ متر مربع، داخل منطقة الأعمال المركزية.

ج– **الشوارع الخدمية:** – يقصد بها هنا تلك الشوارع التي تخصص للاستخدامات الخدمية وتمارس فيها الأعمال ذات الصفة الخدمية والتي تمارس من قبل مؤسسات الدولة ودوائرها الحكومية سواء كانت عائدة" للقطاع العام أو للقطاع الخاص في المدينة، حيث تقوم بتوفير خدماتها للساكن الحضري، وهنا اقتضت الدراسة إلى جمع هذا المفهوم ضمن استعمالات عدة أهمها (الاستعمال الأداري والوظيفي والتعليمي والصحي والمالي والعسكري والقضائي) وغيرها من الاستعمالات التي لا يمكن أدارة المدينة وقطاعاتها بدونها، عادة ما توجد هذه الشوارع متداخلة مع استعمالات

(١) مشاهدات الباحثة الميدانية لمنطقة الدراسة في تأريخ ٥/٢٥ – ٢٠٢٢/٥/٢٧.

أخرى إلا إنَّ الاستعمال الخدمي يكون ظاهراً ومسيطراً عليها، وهذا ما يظهر في مدينة الخالص حيث يتداخل الاستعمال الخدمي مع الاستعمالات الأخرى لاسيما الاستعمال التجاري ضمن منطقة الأعمال المركزية التجارية متمثلة (بشارع البريد وشارع الرعاية الصحية وشارع المحكمة الجديد وشارع مصرف الرشيد وشارع البلدية وشارع دائرة الزراعة وشارع دائرة الطابو وشارع المصرف الزراعي)، حيث تتركز الخدمات الإدارية والحكومية ضمن أحياء حي العصري وحي العمال، بشكل كبير مما يدفع بالحركة المرورية للمركبات والمشاة نحو هذه الشوارع وضمن أحياء المدينة، ولا سيما شارع مصرف الرشيد على امتداد شارع الحسين ما يزيد من الأمر صعوبة هو تركز مراكز التعليم والصحة والثقافة ضمن هذه المنطقة مما يدفع بكثافة الحركة نحو هذه الشوارع ضمن الأحياء السكنية أكثر من طاقتها الاستيعابية جراء الوقوف المتزايد للمركبات والمشاة خاصة في ساعة الذروة عند انتهاء أوقات الدوام الرسمي وذلك بسبب الاستخدام الكثيف من قبل مستخدمي الطريق ولعدم توفر مواقف انتظار وساحات وقوف السيارات داخل المدينة، مما يستدعي أخذ ذلك بالحسبان في التخطيط الحضري لمستلزمات النقل داخل المدينة[1]. وتتباين أسعار الأرض على جانبي هذه الشوارع بحسب الأهمية. جدول (٢٣).

جدول (٢٣) أسعار الأرض لنماذج من الشوارع الخدمية في منطقة الدراسة لسنة ٢٠٢٢

ت	الشوارع الخدمية	سعر الأرض (دينار عراقي/ متر مربع
١	شارع الرعاية الصحية	٩٠٠-٧٥٠
٢	شارع المحكمة	٧٥٠-٥٠٠
٣	شارع مصرف الرشيد	١٠٠٠٠٠٠-٧٥٠
٤	شارع البلدية	١٠٠٠٠٠٠-٦٠٠
٥	شارع دائرة الزراعة	٧٠٠-٥٥٠
٦	شارع دائرة الطابو	١٥٠٠٠٠٠-٨٠٠
٧	شارع المصرف الزراعي	٦٥٠-٥٠٠

المصدر: - من عمل الباحثة بالاعتماد على: -

١- ملاحظيه التسجيل العقاري في الخالص، بيانات غير منشورة، ٢٠٢٢.

٢- استمارة الاستبيان

٣- تقديرات مكاتب العقار.

(١) مشاهدات الباحثة الميدانية لمنطقة الدراسة في تأريخ ٥/٢٥ – ٢٠٢٢/٥/٢٧.

ح- **الشوارع السكنية:** - تعرف الشوارع السكنية بأنَّها الشوارع التي يوجد أو يتركز في جانبيها الاستعمال السكني وهي شوارع مهمة لخدمة الأحياء السكنية، اذ تتميز الشوارع بانّها ترتبط بالشوارع الأخرى وعلى مختلف رتبها وتتكامل معها لذلك فهي تختلف من حيث الأبعاد من موقع لأخر، وإنَّ قسماً من هذه الشوارع يؤدي وظائف أخرى غير الوظائف السكنية كالوظيفة التجارية والقسم الآخر هي الازقة التي تؤدي وظيفة سكنية صرفة، اذ ان التداخل بين الاستعمالات في الحيز الحضري للمدينة ولا سيما الاستعمال السكني والتجاري والصناعي سوف يعطي للأرض قيمة مضافة ويحكم عامل ضعف الاستعمال السكني للمنافسة مما يسهم في تغير بعض الشوارع التي كانت سكنية لتتحول إلى تجارية، لذا فإنَّ استعمالات الأرض السكنية تنعكس على الشوارع التي تخدمها والتي أنشأت لتلائم طبيعة العقارات المبنية ومتطلبات السكان وراحتهم والتي ترتبط بالشوارع على اختلاف رتبها، اذ يتراوح عرض الشوارع التي تحيط بالأحياء السكنية ما بين (١٥- ٢٠) متراً، أما بين الوحدات السكنية فيكون عرضه بين (٤- ١٠) متر[١]، وتتباين أسعار الأرض على جانبي هذه الشوارع بحسب الحي السكني الواقعة فيه.

٥- استعمالات الأرض الخدمية: -

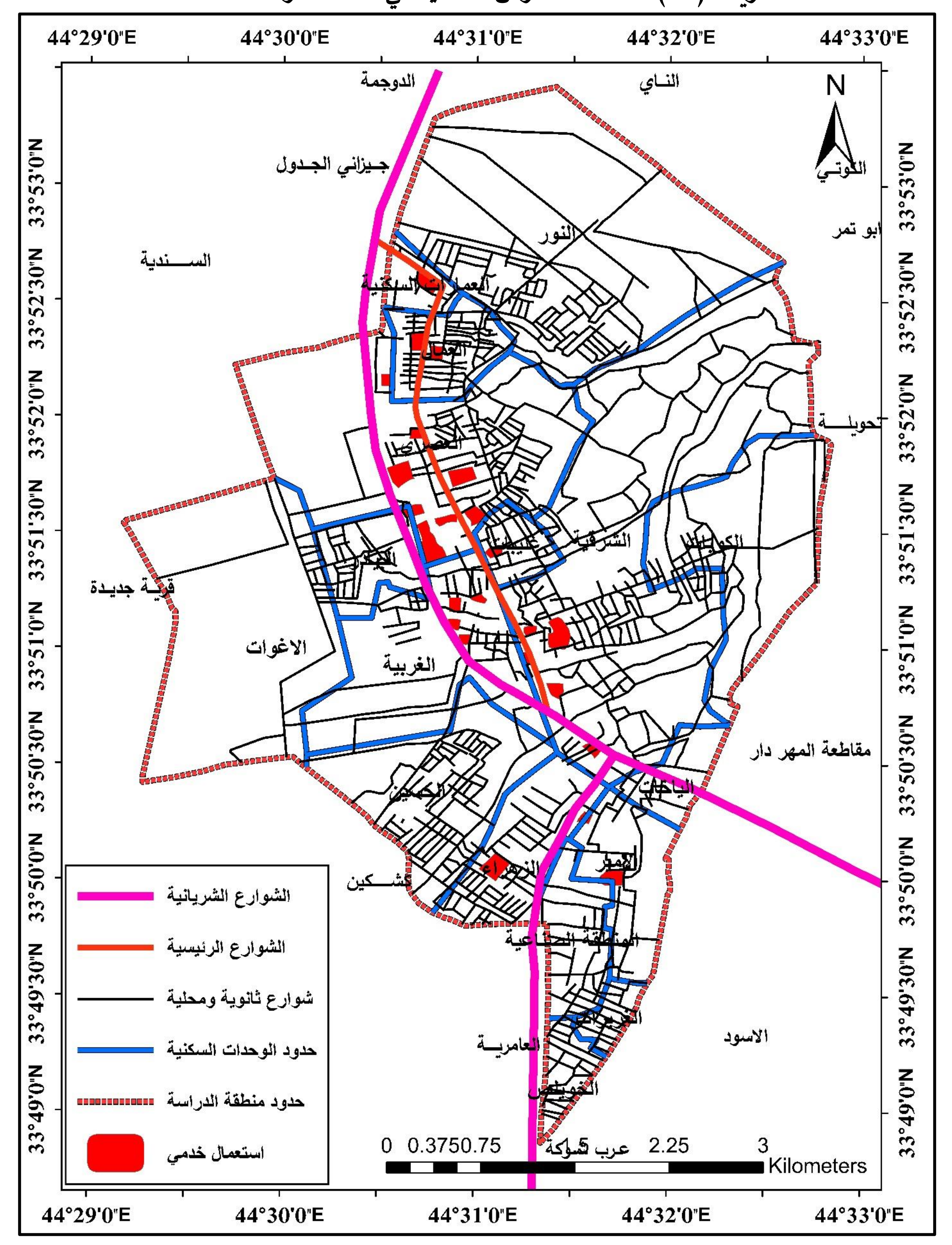
تعد استعمالات الأرض الخدمية من أهم الأنشطة داخل المجال الحضري للمدينة، وذلك لأنَّها تتصل بشكلٍ مباشر بحياة السكان في داخل المدينة إذ إنَّ مستوى رفاهية السكان غالبا ما يقاس بنوعية وكفاءة هذا الاستعمال في المدينة والذي يرتبط بشكل كبير بالتطورات التقنية، ومن جدول (١٠) فإنَّ مساحة الاستعمال الخدمي في منطقة الدراسة تبلغ (١٠٣,٧٦) هكتاراً، وبنسبة بلغت (٤,٢٠%) من مساحة المدينة، خريطة (٢٧). وتتباين أسعار الأرض ولا سيما التي تقع بالقرب من الخدمات حيث تصل أسعارها ما بين (٥٠٠ ألف- ١٠٠٠٠٠٠) مليون دينار/ لكل متر مربع. وتقسم استعمالات الأرض الخدمية إلى الاتي: -

أ- الخدمات الإدارية: -

بلغت مساحة الدوائر الحكومية في منطقة الدراسة (٩٤,٧٦) هكتاراً وبنسبة (٣,٨٤%) من المساحة الكلية للمدينة تمثلت بعدد من مراكز الشرطة ومقرات عسكرية ومراكز بلدية ودائرة المياه والمجاري.

(١) زين العابدين علي صفر، جغرافية المدن، مصدر سابق، ص٦٠.

خريطة (٢٧) استعمالات الأرض الخدمية في منطقة الدراسة لسنة ٢٠٢٢



المصدر: – من عمل الباحثة بالاعتماد على: – ١- خريطة التصميم الأساس لمدينة الخالص ٢٠٢٢، ٢- مرئية فضائية لمدينة الخالص ٢ Sentinel، ٢٠٢٢، بدقة ١ متر.

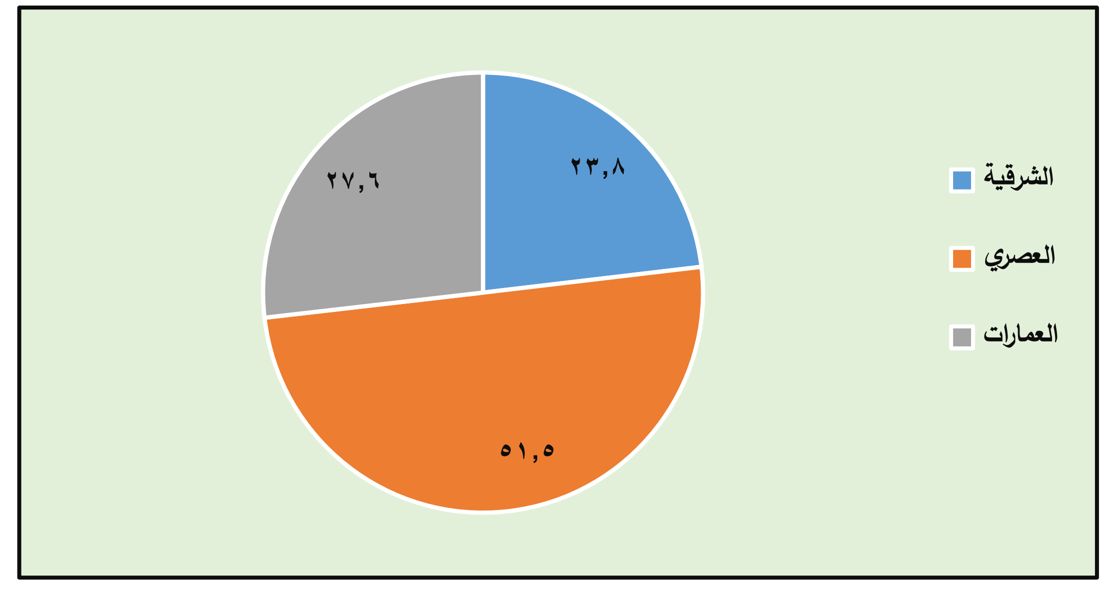
إذ توزعت الخدمات الإدارية على (٣) أحياء وهي حي الشرقية والحي العصري والعمارات السكنية وتركزت اغلبها في الحي العصري، إذ بلغت مساحتها في حي الشرقية (٢٢,٦) هكتاراً وبنسبة (٢٣,٨%) من مساحة الاستعمال الحكومي، وفي حي العصري بلغت مساحتها (٤٧,٩) هكتاراً وبنسبة (٥١,٥%) في حين بلغت المساحة في حي العمارات (٢٤,٢) هكتاراً وبنسبة (٢٥,٥%)، وكما موضح في جدول (٢٤) وخريطة (٢٨) وشكل (١٧). وتتباين أسعار الأراضي الواقعة بالقرب من الخدمات الحكومية، فسابقا كان السكان يتجنبون العيش بالقرب من الدوائر الحومية خوفاً من التفجيرات والعمليات الإرهابية، اما في الوقت الحالي فقد اختلف الامر ولا سيما بعد تحرير المحافظات من يد الجماعات الإرهابية فقد اختلفت الأسعار وتباينت ما بين (٥٥٠-٧٧٥) ألف/ متر مربع. بسبب قربها من الدوائر الحكومية على اعتبار إنَّ مالكها سوف يحصل على جميع الخدمات عندما يعيش بالقرب من المقار الحكومية.

جدول (٢٤) توزيع الخدمات الإدارية في منطقة الدراسة حسب الاحياء السكنية لسنة ٢٠٢٢

اسم الحي	المساحة هكتاراً	النسبة المئوية
الشرقية	٢٢,٦	٢٣,٨
العصري	٤٧,٩	٥١,٥
العمارات	٢٤,٢٦	٢٥,٥

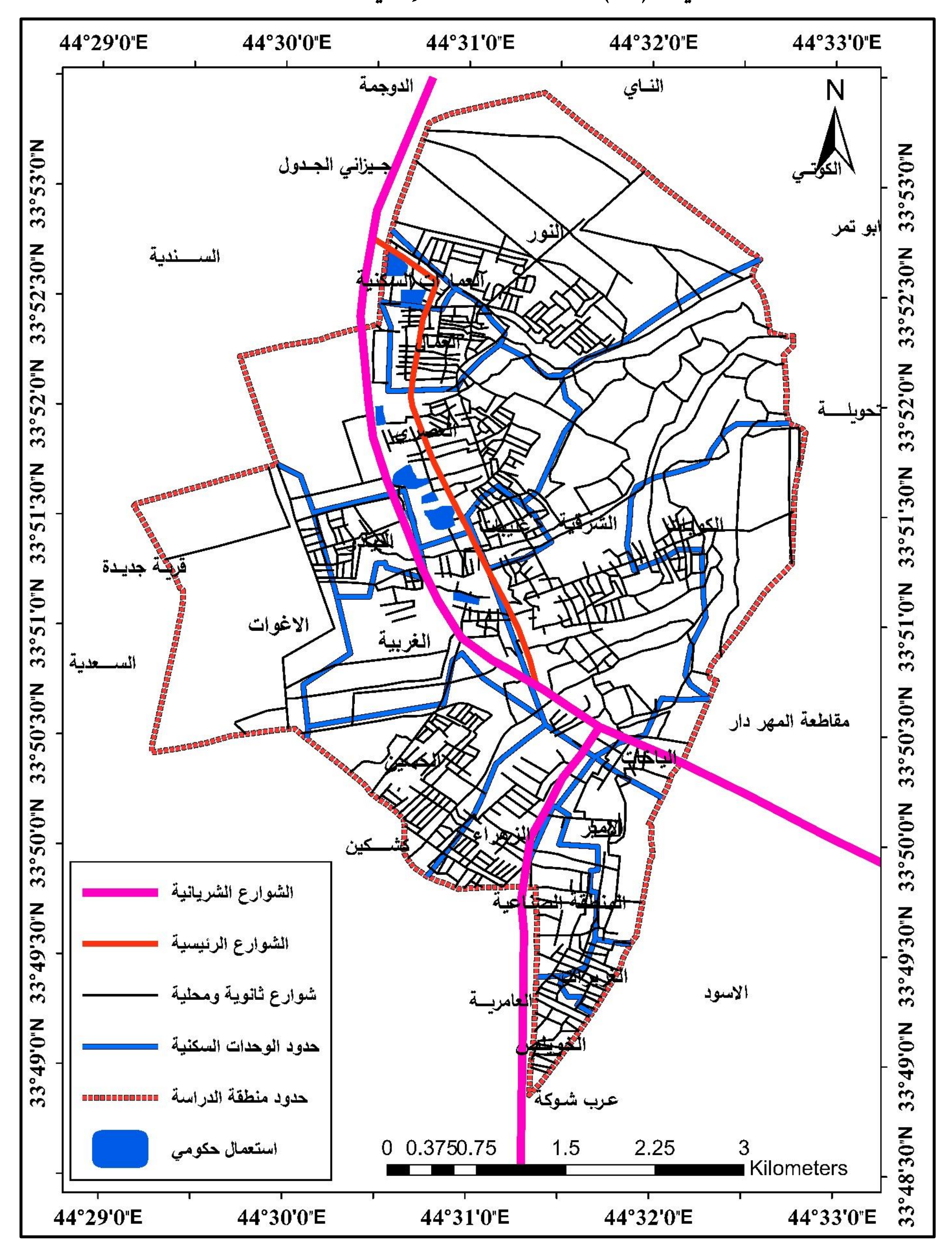
المصدر: - من عمل الباحثة بالاعتماد على: - ١- مديرية بلدية الخالص، شعبة الأراضي، بيانات غير منشورة، ٢٠٢٢. ٢- تقديرات مكاتب العقار. ٣- الدراسة الميدانية.

شكل (١٧) توزيع الخدمات الإدارية في منطقة الدراسة حسب الاحياء السكنية لسنة ٢٠٢٢



المصدر: - من عمل الباحثة بالاعتماد على جدول (٢٤)

خريطة (٢٨) استعمالات الأرض الإدارية لسنة ٢٠٢٢



المصدر: - من عمل الباحثة بالاعتماد على: - ١- خريطة التصميم الأساس لمدينة الخالص ٢٠٢٢، ٢- مرئية فضائية لمدينة الخالص Sentinel ٢، ٢٠٢٢، بدقة ١ متر. -٣-الدراسة الميدانية.

ب-الخدمات التعليمية: -

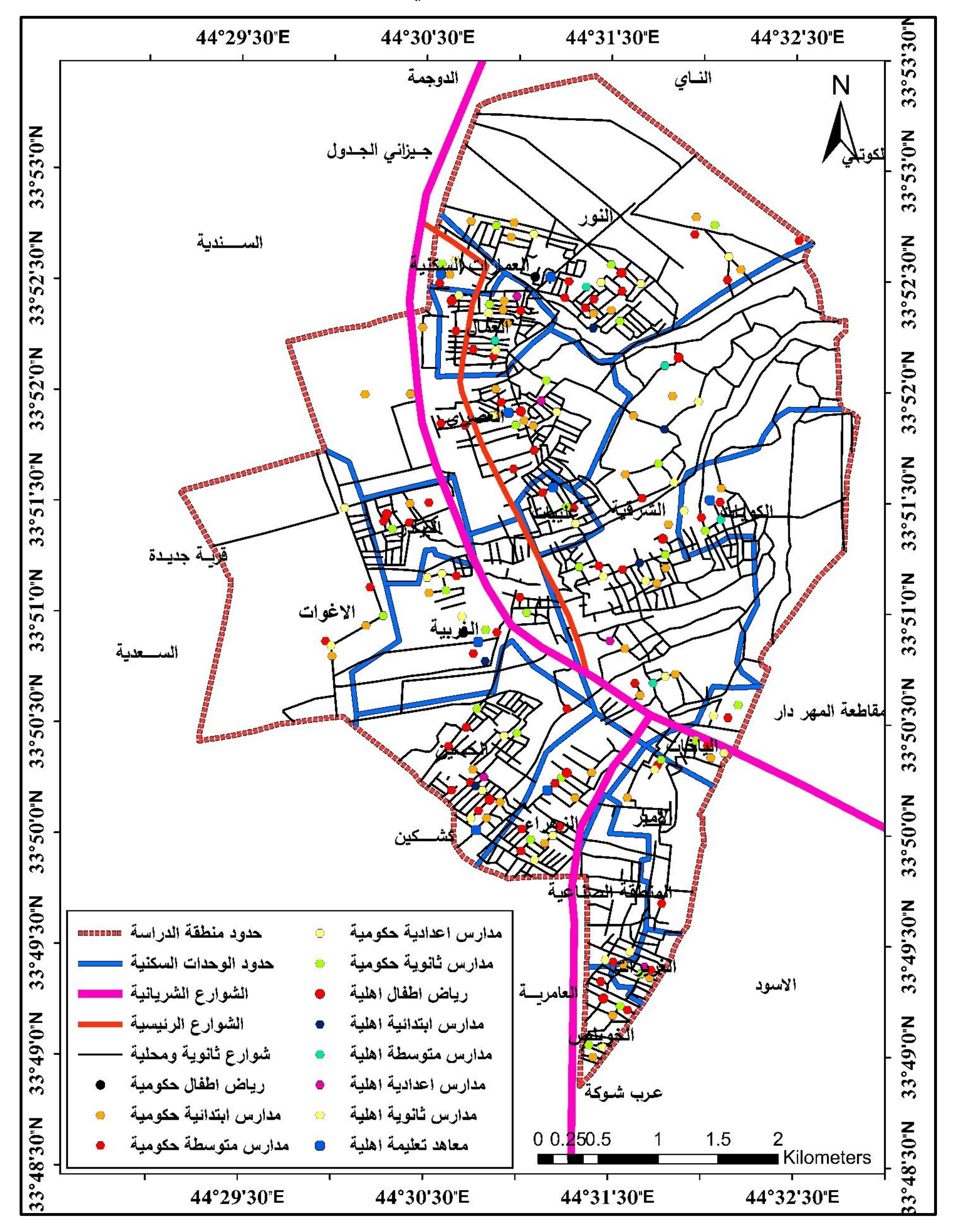
بلغت مساحة الخدمات التعليمية في منطقة الدراسة (١٣٥,٢) هكتاراً وبنسبه مقدارها (٥,٤٧%) من المساحة الكلية للمدينة، وقد تباينت مساحة الاستعمال من حي إلى أخر في منطقة الدراسة، إذ جاءت أكبر مساحة للاستعمال التعليمي في أحياء (الغربية والشرقية وعليبات) وقد بلغت المساحة على التوالي (١٧,٤، ١٥,٦، ١٢,٢) هكتاراً وبنسبة بلغت (١٢,٨%، ١١,٥%، ٩,٠%)، في حين جاءت أقل مساحة في أحياء (المنطقة الصناعية الياخات) وقد بلغت المساحة على التوالي (١,٤، ٣,٦) هكتاراً وبنسبة بلغت (١,٠%، ٢,٦%)، وكما موضح في جدول (٢٥) وخريطة (٢٩) وشكل (١٨).

جدول (٢٥) توزيع الاستعمالات التعليمية في منطقة الدراسة لسنة ٢٠٢٢

ت	اسم الحي	المساحة هكتاراً	النسبة المئوية
١	حي الغربية	١٧,٤	١٢,٨٦
٢	حي الشرقية	١٥,٦	١١,٥٣
٣	حي عليبات	١٢,٢	٩,٠٢
٤	حي الخويلص	١٠,٥	٧,٧٦
٥	حي الغريرات	٦,٣	٤,٦٥
٦	حي الكوبات	٤,٧	٣,٤٧
٧	حي العصري	٨,٦	٦,٣٦
٨	حي العمال	٦,٨	٥,٠٢
٩	حي المنطقة الصناعية	١,٤	١,٠٣
١٠	حي الياخات	٣,٦	٢,٦٦
١١	حي الزهراء	٥,٣	٣,٩٢
١٢	حي العمارات	٩,٢	٦,٨٠
١٣	حي النور	٨,٨	٦,٥٠
١٤	حي الامير	٤,٩	٣,٦٢
١٥	حي البيادر	٥,٥	٤,٠٦
١٦	حي جديدة الاغوات	٣,٧	٢,٧٣
١٧	حي الحسين	١٠,٧	٧,٩١
	المجموع	١٣٥,٢	١٠٠

المصدر: – من عمل الباحثة بالاعتماد على مديرية تربية ديالى، قسم تربية الخالص، بيانات غير منشورة، ٢٠٢٢.

خريطة (٢٩) استعمالات الأرض التعليمية في منطقة الدراسة لسنة ٢٠٢٢

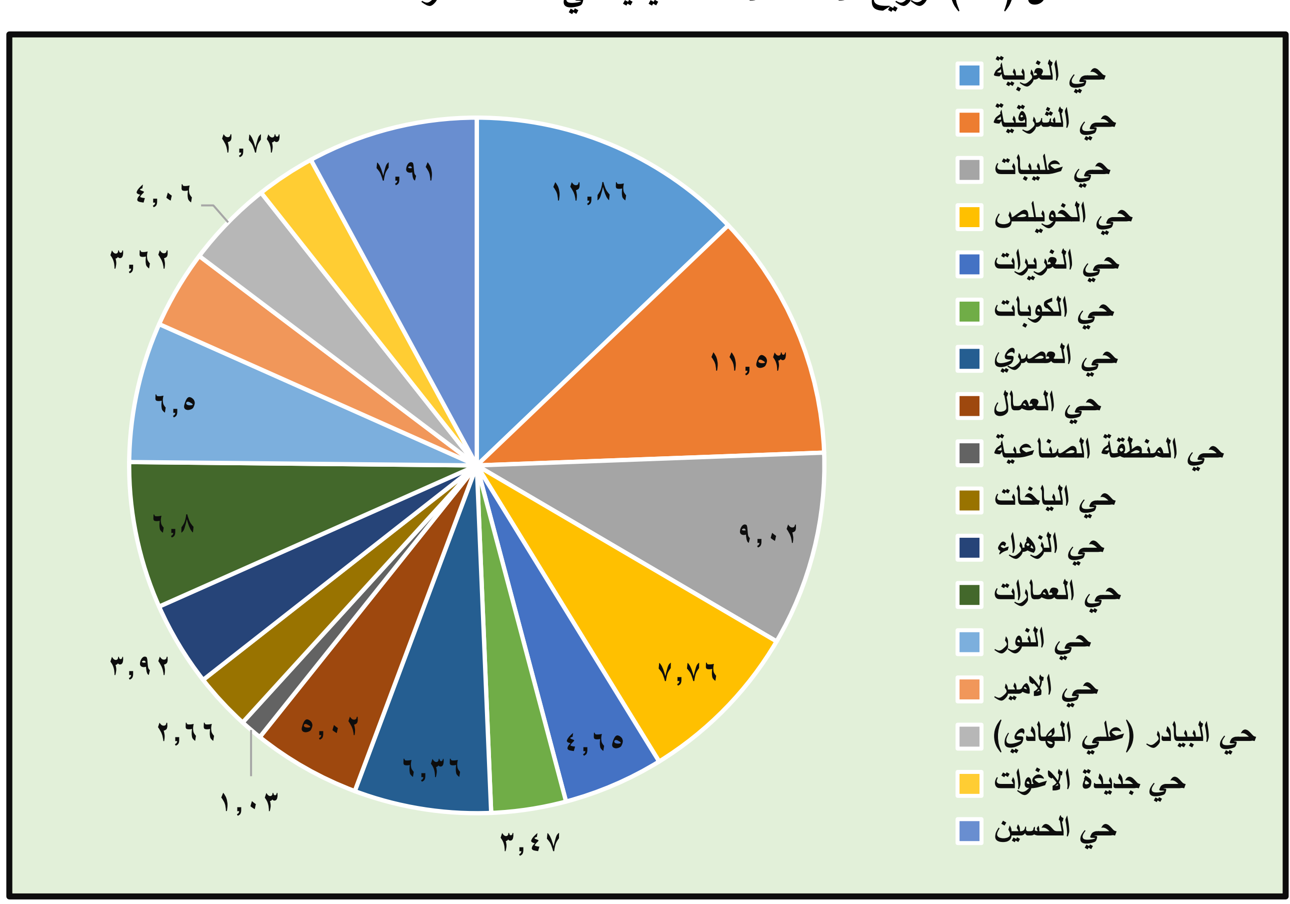


المصدر: – من عمل الباحثة بالاعتماد على: – مديرية تربية ديالى، قسم تربية الخالص، بيانات غير منشورة، ٢٠٢٢.
واستمارة الاستبيان.

فضلا عن ذلك توجد في منطقة الدراسة الخدمات التعليمية الأهلية إذ تنوعت ما بين (١٠) حضانات وروضات أهلية، و(٥) مدارس ابتدائية أهلية، و(٤) مدارس متوسطة أهلية، و(٥) مدارس إعدادية أهلية، و (٣) مدارس ثانوية أهلية، و(٨) معاهد تعليمية أهلية.

وتختلف أسعار الأرض بين الأحياء التي تحتوي على خدمات تعليمية فيفضل العديد من الناس السكن بالقرب من المدارس للتخلص من أعباء الطريق وكثرة المصارف لذلك نلاحظ انه من يملك سكن أو قطعة ارض بالقرب من مركز تعليمي فإنَّ أسعارها ترتفع ويكثر الطلب عليها وفي منطقة الدراسة تتراوح أسعار الأراضي القريبة من الخدمات التعليمية أو التي يسهل الوصول منها إلى الخدمة التعليمية بين (٥٧٥- ٨٥٠) ألف/ متر مربع.

شكل (١٨) توزيع الاستعمالات التعليمية في منطقة الدراسة لسنة ٢٠٢٢



المصدر: - من عمل الباحثة بالاعتماد على جدول (٢٥)

ت-الخدمات الصحية: -

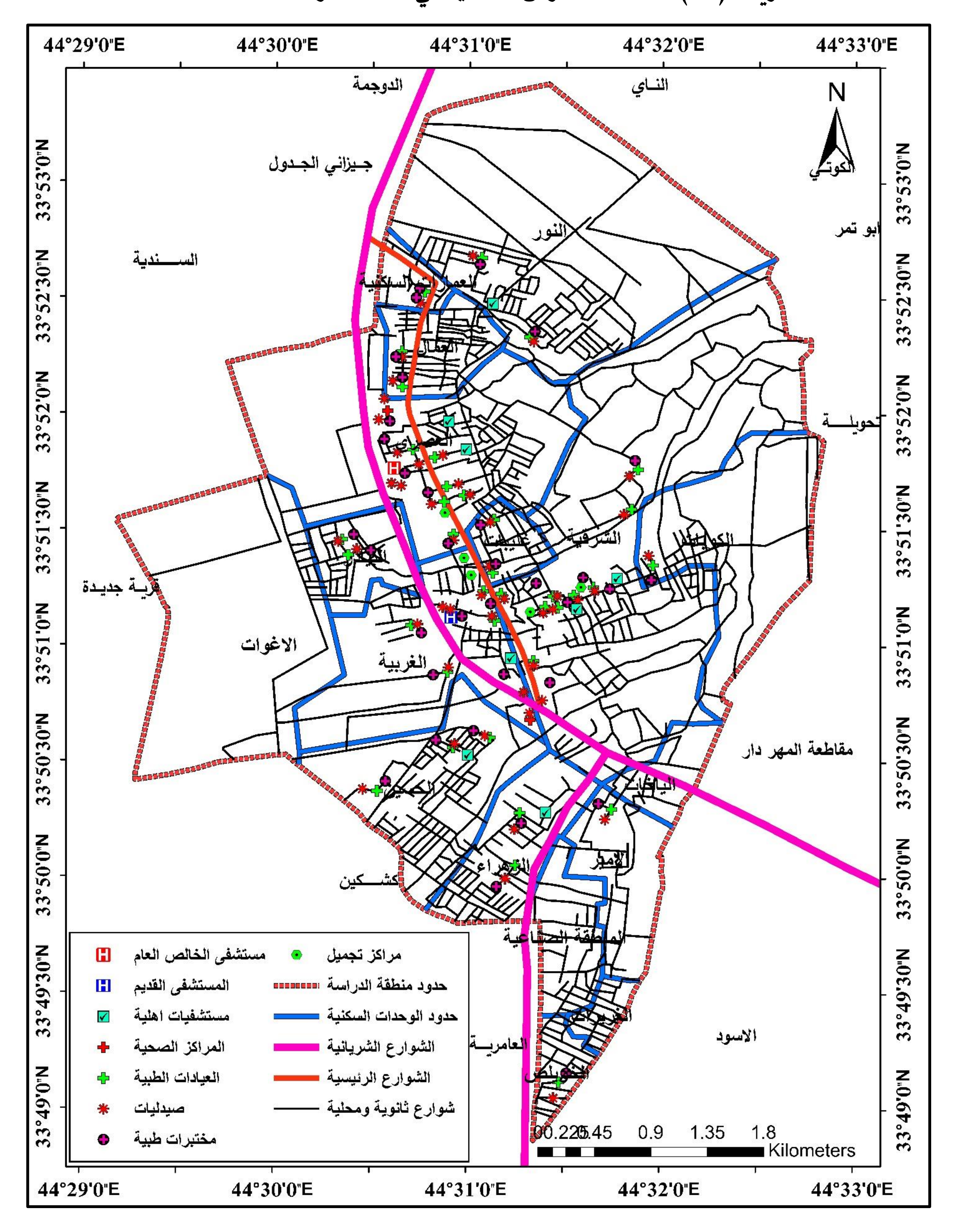
شكلت الخدمات الصحية في منطقة الدراسة مساحة بلغت (١٠٠,٥) هكتاراً وبنسبة (٤%) من مساحة منطقة الدراسة الكلية وقد تألفت الخدمات الصحية من مستشفى الخالص العام والمراكز الصحية والعيادات الطبية الخاصة والصيدليات ومراكز التجميل، وقد تباينت مساحة الخدمات الصحية من حي إلى أخر في منطقة الدراسة، إذ جاءت أكبر مساحة للاستعمال الصحي في أحياء (الغربية والشرقية والحسين) وقد بلغت المساحة على التوالي (١٢,٤، ١٠,٧، ٩,١) هكتاراً وبنسبة بلغت على التوالي (١٢,٣%، ١٠,٦%، ٩%)، أما أحياء (المنطقة الصناعية والياخات) فقد جاءا بأقل مساحة (١,٣، ٢,٧) هكتاراً وبنسبة (١,٢%، ٢,٦%)، وتبلغ أسعار الأراضي في الأحياء التي تحتوي على الخدمات الصحية ما بين (٧٥٠ ألف – ١٠٠٠٠٠٠) مليون دينار/ متر مربع. كما موضح في جدول (٢٦) وخريطة (٣٠) وشكل (١٩).

جدول (٢٦) توزيع الاستعمالات الصحية في منطقة الدراسة لسنة ٢٠٢٢

ت	اسم الحي	المساحة هكتاراً	النسبة المئوية
١	حي الغربية	١٢,٤	١٢,٣٣
٢	حي الشرقية	١٠,٧	١٠,٦٤
٣	حي عليبات	٥,٦	٥,٥٧
٤	حي الخويلص	٤,٧	٤,٦٧
٥	حي الغريرات	٢,٢	٢,١٨
٦	حي الكوبات	٣,٤	٣,٣٨
٧	حي العصري	٧,٦	٧,٥٦
٨	حي العمال	٤,٦	٤,٥٧
٩	حي المنطقة الصناعية	١,٣	١,٢٩
١٠	حي الياخات	٢,٧	٢,٦٨
١١	حي الزهراء	٦,٨	٦,٧٦
١٢	حي العمارات	٨,٢	٨,١٥
١٣	حي النور	٧,٤	٧,٣٦
١٤	حي الأمير	٥,٥	٥,٤٧
١٥	حي البيادر	٤,٧	٤,٦٧
١٦	حي جديدة الاغوات	٣,٦	٣,٥٨
١٧	حي الحسين	٩,١	٩,٠٥
	المجموع	١٠٠,٥	١٠٠

المصدر: – من عمل الباحثة بالاعتماد على: – دائرة صحة الخالص، بيانات غير منشورة، ٢٠٢٢، واستمارة الاستبيان.

خريطة (٣٠) استعمالات الأرض الصحية في منطقة الدراسة لسنة ٢٠٢٢



المصدر: – من عمل الباحثة بالاعتماد على: – مديرية صحة ديالى، دائرة صحة الخالص، بيانات غير منشورة، ٢٠٢٢. واستمارة الاستبيان.

شكل (١٩) توزيع الاستعمالات الصحية في منطقة الدراسة لسنة ٢٠٢٢

المصدر: – من عمل الباحثة بالاعتماد على جدول (٢٦)

ث-الخدمات الترفيهية: –

بلغت مساحة الاستعمال الترفيهي في منطقة الدراسة (٥١,٣٨) هكتاراً وهي تشكل نسبة (٢%) من المساحة الكلية للمدينة، وقد تباينت مساحة استعمالات المناطق الترفيهية من حي إلى أخر في منطقة الدراسة، وكما موضح في جدول (٢٧) وخريطة (٣١) إذ جاءت أكبر مساحة للاستعمالات الترفيهية في حي (الشرقية) وقد بلغت (٢٢,٥) هكتاراً وبنسبة (٤٣,٧٩%)، بينما جاءت أقل مساحة في حي (الزهراء) بـ(٢,٦٨) هكتاراً وبنسبة (٥,٢١%)، ويمثل هذا النوع من الاستعمال الحدائق والمتنزهات العامة والملاعب الرياضية ومضمار سباق الخيل والقاعات الرياضية، وتبلغ أسعار الأراضي التي تقع بالقرب من هذه الخدمات ما بين (٥٠٠- ٧٠٠) الف دينار/ متر مربع.

جدول (٢٧) توزيع استعمالات الأرض الترفيهية في منطقة الدراسة لسنة ٢٠٢٢

ت	اسم الحي	المساحة هكتاراً	النسبة المئوية
١	حي الشرقية	٢٢,٥	٤٣,٧٩
٢	حي العصري	١٥,٨	٣٠,٧٥
٣	حي الزهراء	٢,٦٨	٥,٢١
٤	حي العمارات	١٠,٤	٢٠,٢٤
	المجموع	٥١,٣٨	١٠٠

المصدر: – من عمل الباحثة بالاعتماد على: – دائرة بلدية الخالص، بيانات غير منشورة، ٢٠٢٢، واستمارة الاستبيان.

وتتباين أسعار الأرض في هذه الأحياء التي تتوفر فيها استعمالات ترفيهية وتتراوح ما بين (٤٥٠-٥٥٠) ألف دينار/ متر مربع.

خريطة (٣١) استعمالات الأرض الترفيهية في منطقة الدراسة لسنة ٢٠٢٢

المصدر: - من عمل الباحثة بالاعتماد على: - مديرية بلدية ديالى، دائرة بلدية الخالص، بيانات غير منشورة، ٢٠٢٢. واستمارة الاستبيان.

ج- خدمات البنى التحتية: -

وتضم خدمات الماء والمجاري والكهرباء، وتختلف أسعار الأراضي بحسب نوع الخدمة المتوافرة فيها، وتعد خدمات الماء والكهرباء من العوامل الرئيسة التي تؤثر على سعر الأرض، فالأرض التي تتوفر فيها كافة الخدمات تتراوح أسعارها بين (٧٥٠ ألف- ١٥٠٠٠٠٠) مليون دينار/ متر مربع، بينما الأراضي التي لا تتوفر فيها هذه الخدمات أو التي تحتاج إلى مثل هذه الخدمات فإنَّ أسعارها تتراوح بين (٤٥٠-٧٠٠) ألف دينار/ متر مربع.

الفصل الرابع

العوامل المؤثرة في التباين المكاني لأسعار الأراضي في منطقة الدراسة

الفصل الرابع

العوامل المؤثرة في التباين المكاني لأسعار الأراضي في منطقة الدراسة

تمهيد: –

إنَّ الأرض مثل أي سلعة أخرى تتم المتاجرة بها في السوق حيث تحتوي على قيم كامنة تدل على اهميتها من خلال كيفية استخدامها او ادائها لخدمة معينة فضلا عن الانتاجية المتوقعة في المستقبل لزيادة الدخل، وهي تخضع للعرض والطلب وبحسب خطط المستفيدين منها فأنَّ سعرها مبرر اقتصادياً، كما إنَّ الأساس الذي تتركز حوله قيمة الأرض هو موقعها باعتبارها سلعة لا تقبل النقل لذلك فإنَّ السؤال الشائع من في عمليات البيع والشراء هو اين موقع الأرض بالنسبة للمناطق المحيطة بها وفي اطار الشكل العام لاستعمالات الأرض إذ تختلف قيمة كل قطعة أرض بحسب علاقتها مع الأراضي الأخرى فضلاً عن الأسئلة المختلفة المتعلقة بتوفر الخدمات ووجود الطريق الرئيس وموقع قطعة الأرض بالنسبة لمركز المدينة وغيرها من الاسئلة، وهنا يتضح لنا إنَّ لموقع قطعة الأرض بالنسبة للمستهلك وعلى وفق نوع الاستعمال أثراً كبيراً في سعر تلك القطعة، ولا بد من الإشارة إلى إنَّ قطعة الأرض تخضع لنوعين من الأسعار الاول ويتمثل بالأسعار المقدرة من قبل الجهات الحكومية المختصة على وفق قوانين وشروط يتم وضعها تسير عليها عملية البيع والشراء، أما النوع الثاني فهو سعر قطعة الأرض في السوق حالها حال أي سلعة أخرى تخضع لقانون العرض والطلب، وغالباً ما يكون السعر الحكومي اقل من السعر المتداول في السوق لعدم وجود المضاربات على عكس النوع الثاني الذي يدخل فيه عامل الربح كعامل أساسي في عملية بيع وشراء الأراضي وغالباً ما يكون خارج إطار وإشراف القوانين(١). وفيما يأتي عرضاً مفصلاً لأهم العوامل المؤثرة في أسعار الأراضي في منطقة الدراسة: –

(١) أحمد سراج جابر الأسدي، التباين المكاني لقيّم الأراضي السكنية في مدينة البصرة، أطروحة دكتوراه (غير منشورة)، كلية التربية للعلوم الإنسانية، جامعة البصرة، ٢٠١٦، ص٩٠.

١-موقع قطعة الأرض: -

ذكر أحد خبراء العقارات وجود ثلاثة خيارات تعمل على تحديد قطعه الأرض الجيدة، وهذا تأكيدٌ على أهمية موقع قطعة الأرض في تأسيس ثمنها أو قيمتها[١]، ونظراً لإنَّ العقارات سلعة غير قابلة للنقل فهي تختلف اختلافا جذرياً عن السلع الأخرى القابلة للنقل، والتي يؤثر مكان بيعها على تكاليف النقل فقط، أما في حالة العقارات فنظراً لأنها سلعة غير قابلة للنقل فإنَّ أهم وأكبر عامل مؤثر على سعر العقارات هو موقعها الجغرافي، لأن الأرض لا يمكن توفيرها بحسب العرض الكبير كما لا يمكن نقلها إذا كان الاقبال عليها في مكان ما ضعيفاً، إذ إنَّ بائع العقار يمكنه عن طريق الاعلان اظهار خواص الأرض لكنه لن يتمكن من نقل العقار من مكان لآخر، لذلك فان الحركة بالنسبة لقطع الأراضي تتمثل في ارتفاع أو انخفاض أسعارها عبر مفهوم العرض والطلب[٢]، ويبرز دور الموقع الجغرافي لقطعة الأرض من خلال ما يلي:-

أ- موقع قطعه الأرض بالنسبة لمركز المدينة: - تتباين أسعار الأراضي في أي منطقة تبعاً لموقعها الجغرافي بالنسبة إلى مركز المدينة، لذا تزداد أسعار الأراضي في الأحياء القريبة من مركز المدينة، وتقل كلما ابتعدنا من المركز نحو الاطراف.

ب-موقع الأرض بالنسبة لطرق النقل والمواصلات: - تعد طرق النقل بمثابة شرايين الحياة بالنسبة للمدينة، ونظراً لأهمية الطرق فقد أثرت بشكلٍ كبيرٍ على أسعار قطع الأراضي داخل المدينة، فمثلاً سعر الأرض التي تقع على الطرق العامة يزيد عن مثيلتها التي تقع على طريق فرعي، كما أنَّ نوع الاستعمال للشوارع له أثر كبير على سعر الأراضي.

ت-مساحة قطعة الأرض المتوفرة: - تختلف الأنشطة فيما بينها بتحديد المساحة التي يمكن استغلالها اقتصاديا لكل نشاط، فالمساحة التي يمكن استغلالها للنشاط التجاري مثل المحلات التجارية الصغيرة قد يصعب استغلالها للاستعمال السكني والعكس صحيح[٣].

(١) كايد عثمان ابو صبحه، جغرافية المدن، الطبعة الثالثة، دار وائل للنشر، عمان، ٢٠١٠، ص٢٥٨

(٢) اسامة اسماعيل عثمان الراشد، بعض العوامل المؤثرة في تباين أسعار الأراضي السكنية في مدينة البصرة، مجلة آداب الفراهيدي، جامعة تكريت، المجلد الأول، العدد ١١، ٢٠١٢، ص١١.

(٣) عاطف حمزة حسن، تخطيط المدن، أسلوب ومراحل، جامعة قطر، مطابع قطر الوطنية، ١٩٩٢، ص٨٨

ومن خلال تحليل استمارة الاستبيان واجابات السكان تم عمل الجدول (٢٨) تبين إنَّ نسبة موقع قطعة الأرض بالنسبة للاستعمال التجاري قد بلغت (٢٦,٢١%).

جدول (٢٨) موقع قطعة الأرض بالنسبة للاستعمالات في منطقة الدراسة لسنة ٢٠٢٢

ت	اسم الحي	استعمال تجاري %	استعمال صناعي %	استعمال النقل %	استعمال صحي %	استعمال تعليمي %	استعمال اداري %	استعمال ترفيهي %
١	حي الغربية	٤٥,٦	٠	١٤,٠	٤,٥	٢٧,٥	٨,١	٠
٢	حي الشرقية	٤٦,٨	٠	٨,٤	١٥,٥	٢٧,٧	٠	١,٣
٣	حي عليبات	٤٢,٦	٠	١٢,٧	١٧,٥	٢	٠	٠
٤	حي الخويلص	٢٠,٩	١٦,٣	٠	١٨,٢	٤٤,٤	٠	٠
٥	حي الغريرات	٤١,٦	٢١,٦	٠	١٦,٦	٢٠	٠	٠
٦	حي الكوبات	٢٦,٤	٠	٢,٥	١٧,٧	٣٢,٦	٠	٠
٧	حي العصري	١٧,٦	٠	١,١	١٩,٨	١٦,١	٣٥,٦	١٨,٧
٨	حي العمال	١٦,٢	٠	١,٨	٢٧,٢	٣٩,٨	٠	٠
٩	حي المنطقة الصناعية	٢٨,٢	٧١,٧	٠	٠	٠	٠	٠
١٠	حي الياخات	٢٣,٥	٠	١,٩	٠	٥٨,٨	٠	٠
١١	حي الزهراء	١٢,٦	٩,٥	٠	٢٦,٧	٥١,٠	٠	١٣,٣
١٢	حي العمارات	٢٧,٢	٠	٠	١٣,٣	٣١,٠	٢٨,٤	٠
١٣	حي النور	٢٣,١	٠	٠	٢٩,١	٤٧,٧	٠	١٨,٨
١٤	حي الامير	٣,٩	٢٥,٥	٠,٨	١٥,١	٣٧,٢	٠	٠
١٥	حي البيادر	٣٠,٢	٠	٠	٢٦,٨	٤٢,٩	٠	٠
١٦	حي جديدة الاغوات	٢٧,٤	٠	٠	٠	٧٢,٥	٠	٠
١٧	حي الحسين	١١,٨	٠	٠	٣٤,٠	٥٤,٠	٠	٠
	المعدل	٢٦,٢١	٨,٥٠	٢,٥٤	١٦,٥٨	٣٥,٦	٤,٢٤	٣,٠٦

المصدر: – من عمل الباحثة بالاعتماد على استمارة الاستبيان. الفقرة ٢٥.

وتتركز في أحياء (الشرقية والغربية وعليبات) إذ بلغت النسبة على التوالي (٤٦,٨%، ٤٥,٦%، ٤٢,٦%) وإنَّ الأسعار في هذه الأحياء ترتفع بسبب قربها من الاستعمال التجاري حيث تتراوح أسعارها ما بين (٧٥٠ ألف- ١٠٠٠٠٠٠) مليون دينار/ متر مربع. في حين بلغت نسبة موقع قطعة الأرض بالنسبة للاستعمال الصناعي (٨,٥٠%) وتركزت في حي المنطقة الصناعية وبلغت النسبة (٧١,٧%) وتراوحت الأسعار ما بين (٥٥٠-٨٠٠) ألف دينار/ متر مربع. أمّا بالنسبة إلى موقع القطعة من استعمال النقل فبلغت نسبته (٢,٥٤%) وتركز في حي عليبات حيث يتواجد المرأب المركزي وبلغت النسبة (١٢,٧%) وتراوحت الأسعار بين (٥٠٠-٧٥٠) ألف دينار / متر مربع.

في حين بلغت نسبة موقع قطعة الأرض بالنسبة للاستعمال الصحي (١٦,٥٨%) وتركزت في أحياء (الحسين والنور والعمال والبيادر والزهراء) وبلغت النسبة على التوالي (٣٤%، ٢٩,١%، ٢٧,٢%، ٢٦,٨%، ٢٦,٧%) وتراوحت الأسعار ما بين (٥٥٠ ألف- ١٠٠٠٠٠٠) مليون/ متر مربع. اما بالنسبة لموقع القطعة من الاستعمال التعليمي فبلغت اعلى نسبة وهي (٣٥,٦%) وتركزت في أحياء (الاغوات والياخات والحسين والزهراء والنور) وبلغت النسبة على التوالي (٧٢,٥%، ٥٨,٨%، ٥٤%، ٥١%، ٤٧,٧%) وبلغت الأسعار حوالي (٦٥٠ – ٨٧٥) ألف دينار/ متر مربع. اما موقع قطعة الأرض بالنسبة للاستعمال الإداري والاستعمال الترفيهي فبلغت على التوالي (٤,٢٤%، ٣,٠٦%) وهو تركز ضعيف وتراوحت الأسعار ما بين (٤٧٥- ٧٠٠) ألف دينار/ متر مربع.

ويتضح مما سبق إنَّ موقع قطعة الأرض بالنسبة للاستعمال التعليمي جاء بالدرجة الأولى حيث يرغب الناس بالسكن بالقرب من المراكز التعليمية لسهولة الوصول إليها، لذلك يزداد الطلب عليها وبالتالي ترتفع أسعارها.

ومن خلال تحليل الجدول (٢٩) يتضح إنَّ ارتفاع سعر الأرض كان له أثرٌ في زيادة التجاوز فقد أجاب سكان العينة بنسبة بلغت (٧٢,٨%) بان تأثير الارتفاع له أثرٌ على زيادة التجاوز في حين بلغت نسبة (٢٧,١%) من إجابات عينة الدراسة ان الارتفاع ليس له علاقة بالتجاوز. وهذا يعني ان دور سعر الأرض في ظهور التجاوزات جاء بنسبة عالية، بمعنى إنَّه كلما ارتفع سعر الأرض سوف تزداد التجاوزات من قبل أصحاب الدخل المحدود لعدم قدرتهم على شراء الأرض.

اما بالنسبة لتأثير سعر الأرض على أنواع الاستعمالات المراد إقامتها فقد كانت إجابات عينة الدراسة بنسبة بلغت (٦٧,٢%) والذين اجابوا بإنَّ لسعر الأرض تأثير كبير على نوع الاستعمال المراد اقامته على الأرض، في حين بلغت نسبة اجابتهم بعدم تأثير سعر الأرض على نوع الاستعمال المراد

اقامته (٣٠,٩%)، اما سبب التأثير فقد كان نوع الاستعمال إذ بلغت نسبته (٣٩,١%) بمعنى ان سعر الأرض له تأثير كبير على نوع الاستعمال المراد اقامته على قطعة الأرض، في حين بلغت نسبة طبيعة البناء (٣٤,٩%) وهذا أيضاً مرتبطٌ بسعر الأرض، فالقطعة التي يرتفع سعرها يضطر أصحابها إلى البناء العامودي وعلى العكس. ومما سبق يتضح لنا ان لموقع قطعة الأرض أهمية كبيرة في تحديد الأسعار وفي نوع الاستعمال المراد اقامته وعدد الطوابق.

جدول (٢٩) موقع القطعة بالنسبة لسعر الأرض داخل الحيز السكني في منطقة الدراسة لسنة ٢٠٢٢

ت	اسم الحي	هل لارتفاع سعر الأرض دور في التجاوز على أراضي المدينة		هل لسعر الأرض تأثير على أنواع الاستعمالات المراد اقامتها				
		نعم	كلا	نعم	كلا	نوع الاستعمال	طبيعة البناء	شكل البناء
١	حي الغربية	٦٩,٣	٣٠,٧	٧٩,٤	٢٠,٦	٣٨,٤	٢٣	١٧,٩
٢	حي الشرقية	٦٣,٤	٣٦,٦	٧١,٢	٤٨,٣	٤٢,٣	٣٢,٦	٢٥
٣	حي عليبات	٧٢	٢٨	٨٠	٢٠	٦٠	٢٠	٠
٤	حي الخويلص	٨٢,٤	١٧,٦	٨٨,٣	١١,٧	٢٩,٥	٧٠,٥	٠
٥	حي الغريرات	١٠٠	٠	٠	١٠٠	٠	٠	٠
٦	حي الكوبات	٨٣,٣	١٦,٧	٨٣,٣	١٦,٦	٤١,٦	٢٥	٨,٣
٧	حي العصري	٨١,٨	١٨,١	٦٣,٦	٣٦,٣	٦٠,٦	١٨,١	٩
٨	حي العمال	٦٧,٨	٣٢,٢	٧٥	٢٥	٨٢,١	٢٥	١٧,٨
٩	حي المنطقة الصناعية	٠	١٠٠	١٠٠	٠	٠	١٠٠	٠
١٠	حي الياخات	١٠٠	٠	١٠٠	٠	٠	١٠٠	٠
١١	حي الزهراء	٨٠,٦	١٩,٤	٧٧,٥	٢٢,٥	٤٨,٣	٤١,٩	٩,٦
١٢	حي العمارات	٥٨,٤	٤١,٦	٧٥	٢٥	٦٦,٦	٣٣,٣	٠
١٣	حي النور	٧٦,٩	٢٣,١	٦٩,٣	٧٠,٧	٤٦,١	٢٣	٧,٦
١٤	حي الامير	٧٠	٣٠	٧٦,٦	٢٣,٣	٥٠	١٠	٢٦,٦
١٥	حي البيادر	٥٨,٣	٤١,٧	٧٥	٢٥	٥٨,٣	٣٣,٣	٨,٣
١٦	حي جديدة الاغوات	١٠٠	٠	١٠	٠	٠	٠	١٠٠
١٧	حي الحسين	٧٤,٢	٢٥,٨	١٩,٤	٨٠,٦	٤١,٩	٣٨,٧	١٩,٣
	المعدل	٧٢,٨	٢٧,١	٦٧,٢	٣٠,٩	٣٩,١	٣٤,٩	١٤,٦

المصدر: – من عمل الباحثة بالاعتماد على استمارة الاستبيان، الفقرتين ١٩ و٢٠.

وبحسب الدراسة الميدانية اتضح لنا ان أسعار الأرض تختلف بحسب موقع قطعة الأرض فإنَّ الأراضي التي تكون قريبة من مركز المدينة يكون سعرها مختلف عن الأراضي التي تقع على أطراف المدينة، وكذلك بالنسبة لقطع الأراضي التي تقع في مناطق الأركان (الأرض الركن) فإنَّ أسعارها

يختلف عن الأراضي التي تقع في داخل الأحياء. ومثال على ذلك فإنَّ أسعار الأراضي في منطقة الاعمال المركزية في منطقة الدراسة تبلغ (٧٠٠- ٩٠٠) ألف دينار عراقي للمتر المربع الواحد، بينما أسعار الأراضي في المناطق التي تقع على أطراف المدينة مثل حي الغريرات فإنَّ أسعار الأرضي تبلغ فيه بين (١٥٠- ٣٠٠) ألف دينار عراقي/ متر مربع.

اما جدول (٣٠) فيوضح موقع قطعة الأرض بالنسبة لسبب السكن فقد جاء سبب الرغبة الشخصية في المقدمة بنسبة بلغت (٣٤,٨%) يليه السبب الاجتماعي بنسبة (٣٣,٩%) مما يعني ان موقع قطعة الأرض يتحدد بالرغبة الشخصية للأشخاص بالدرجة الأساس وهذا بدوره يحدد سعر الأرض المراد بيعها او شرائها.

جدول (٣٠) موقع قطعة الأرض بالنسبة لسبب السكن في الحي لمنطقة الدراسة لسنة ٢٠٢٢

ت	اسم الحي	سبب السكن %			
		سبب اقتصادي	سبب اجتماعي	الرغبة الشخصية	توفر الامن
١	حي الغربية	٣٣,٣	٢٠,٥	٣٠,٧	١٥,٥
٢	حي الشرقية	٣٨,٤	٢٣,٢	٢٨,٨	٩,٦
٣	حي عليبات	٣٦	٢٨	٢٤	١٢
٤	حي الخويلص	٢٩,٤	٢٣,٥	٣٥,٤	١١,٧
٥	حي الغريرات	٠	٥٠	٥٠	٠
٦	حي الكوبات	١٦,٦	٣٣,٥	٣٣,٣	١٦,٦
٧	حي العصري	٣٦,٣	٢٤,٢	٢٧,٢	١٢,٣
٨	حي العمال	٢٥,١	٣٥,٧	٢٨,٥	١٠,٧
٩	حي المنطقة الصناعية	٥٠	٠	٥٠	٠
١٠	حي الياخات	٠	٥٠	٥٠	٠
١١	حي الزهراء	٢٥,٨	٢٩,٢	٣٥,٤	٩,٦
١٢	حي العمارات	١٦,٦	٥٠	٢٥	٨,٤
١٣	حي النور	١٥,٣	٥٣,٨	٢٣,٣	٧,٦
١٤	حي الامير	٣٠	٤٠	٢٣,٤	٦,٦
١٥	حي البيادر	٢٥	٣٣,٣	٤١,٦	٠,١
١٦	حي جديدة الاغوات	٠	٥٠	٥٠	٠
١٧	حي الحسين	٢٥,٨	٣٢,٢	٣٥,٤	٦,٦
	المعدل	٢٣,٧	٣٣,٩	٣٤,٨	٧,٤

المصدر: - من عمل الباحثة بالاعتماد على استمارة الاستبيان. الفقرة ٢١.

اما بالنسبة لجدول (٣١) فيوضح النسبة المئوية لموقع قطعة الأرض بالنسبة لتوفر الخدمات إذ بلغت نسبة الإجابة (بنعم) (٥٦,١%) ونسبة الإجابة (بكلا) (٤٣,٨%) أمَّا بالنسبة للمتغيرات التي تؤثر على موقع قطعة الأرض فجاء متغير توفر الخدمات العامة بالمرتبة الأولى إذ بلغت نسبته (٤٣,٥%) هذا يعني إنَّ موقع القطعة تتحدد اهميته بتوفر الخدمات فيها وكلما تكاملت الخدمات ارتفع سعر القطعة.

جدول (٣١) موقع قطعة الأرض بالنسبة لتوفر الخدمات في منطقة الدراسة لسنة ٢٠٢٢

ت	اسم الحي	هل ان سعر قطعة الأرض السكنية مرتفع									
		نعم	كلا	توفر الخدمات العامة	القرب من المركز	ارتفاع مستوى الدخل	عدم توفر قطع الأراضي	ملائمة موقع القطعة	توفر شبكات الطرق	القروض والسلف العقارية	دور مكاتب أصحاب العقار
١	حي الغربية	٦١,٦	٣٨,٤	٢٠,٥	٢٥,٦	١٠,٢	٠	٠	٠	٥,١	٠
٢	حي الشرقية	٧٦,٩	٢٣,١	٢٥	٤٢,٣	٠	٣٢,٦	٠	٠	٠	٠
٣	حي عليبات	٧٦	٢٤	٢٤	٤٤	٨	٠	٠	٠	٠	٠
٤	حي الخويلص	٧٠,٥	٢٩,٥	٤١,١	٠	٠	٢٩,٤	٠	٠	٠	٠
٥	حي الغريرات	٠	١٠٠	٠	٠	٠	٠	٠	٠	٠	٠
٦	حي الكوبات	٥٨,٣	٤١,٧	٢٥,١	٠	١٦,٦	٠	٠	٠	٠	٠
٧	حي العصري	٨٧,٩	١٢,١	٢١,٢	٣٦,٣	١٢,١	٠	٠	٠	٠	١٨,١
٨	حي العمال	٦٤,٢	٣٥,٨	٢١,٤	١٠,٧	٠	٧,١	٠	٠	٠	٢٥
٩	حي المنطقة الصناعية	٠	١٠٠	٠	٠	٠	٠	٠	٠	٠	٠
١٠	حي الياخات	٠	١٠٠	٠	٠	٠	٠	٠	٠	٠	٠
١١	حي الزهراء	٧٧,٥	٢٢,٦	١٩,٣	٣٥,٤	٠	١٢,٩	٠	٠	٠	٩,٦
١٢	حي العمارات	٦٦,٦	٣٣,٤	٥٠,١	٠	٠	٣٢,٦	٠	٠	٠	٠
١٣	حي النور	٨٤,٧	١٥,٣	٤٦,١	٠	١٥,٣	٠	٠	٠	٠	٢٣,١
١٤	حي الأمير	٧٣,٤	٢٦,٦	٢٦,٦	١٠	٢٣,٣	٠	٠	٠	٠	١٣,٣
١٥	حي البيادر	٦٦,٧	٣٣,٤	٣٣,٣	١٦,٦	٠	٠	٠	٠	٠	١٦,٦
١٦	حي جديدة الاغوات	٠	١٠٠	٠	٠	٠	٠	٠	٠	٠	٠
١٧	حي الحسين	٩٠,٤	٩,٦	٣٨,٧	١٦,١	١٩,٣	٠	٠	٠	٠	١٦,١
	المجموع	٥٦,١	٤٣,٨	٤٣,٥	١٣,٩	٦,١	٦,٧	٠	٠	٠,٣	٧,١

المصدر: – من عمل الباحثة بالاعتماد على استمارة الاستبيان. الفقرة ٢٢.

٢-عامل النقل: -

إنَّ كل استثمارات الأرض الحضرية لا تكون فعّالة ما لم يؤخذ بنظر الاعتبار أهمية طرق النقل والمواصلات، إذ إنَّ تطور المدن والمراكز الحضرية يزداد بشكل طردي مع التطور الحاصل في شبكه النقل والمواصلات[١]، إذ تعد الطرق الحضرية جزءاً من البنية التحتية الحضرية، وإنَّ هذه الطرق مطلوبة لكل من الحركة داخل المدينة وبين المدن الأخرى وتقدم مستوى خدمة أعلى بكثير مقارنة بالطرق الإقليمية والطرق السريعة، تتزايد أهمية الطرق الحضرية يوما بعد آخر، وهذا يرجع إلى أن المناطق الحضرية تتزايد في حجمها وعددها، فشبكة الطرق هي ظاهره جغرافية مكانية بارزة في مظهر المدينة، وتمثل عماد الإعمار ودرجته، ودرجة البناء الاقتصادي والثقافي ما بين دول العالم، ولهذا ليس من الغريب إنَّ تكون شبكات النقل والمواصلات دليلاً واضحاً على درجة الرقي الحضاري والتطور المجتمعي للبلدان، باعتبارها وسيله للربط الاجتماعي والاقتصادي والعمراني ما بين اجزاء المدينة، وتمثل نظام الدوران الذي يربط الاقاليم والمدن بعضها عن بعض، وربط المدن مع المناطق الريفية، لذلك فهي تعمل على رفع قيمه الأراضي، وتحديد ملامح التخطيط الحضري للمدينة وتغيير شكلها المورفولوجي[٢]، إنَّ التوسع في المدينة هو نتاج تطور شبكات النقل فيها وهذا التطور جعل شكل المدينة يتغير، كما تباعدت استعمالات الأرض عن بعضها البعض شاغلة مساحات واسعة ومختلفة في المدينة، لذلك فالمدينة هي نتاج لتكنولوجيا النقل التي أدَّت إلى تغيير مورفولوجيتها[٣]، وإنَّ هذه الطرق والشوارع بصيغتها الحالية كانت لها تأثيرات مهمة ومتعددة إذ إنّها غيرت من مورفولوجية المدينة وتركيبها الداخلي، وأثرت بشكلٍ كبيرٍ على أسعار الأراضي فقد أصبحت كثيراً من هذه الشوارع هي أشرطة تجارية مهمة عملت على رفع أسعار الأراضي المجاورة لها[٤]، خريطة (٣٢). وتصنف الشوارع داخل منطقة الدراسة إلى: -

---

(١) عبد الرزاق عباس حسين، جغرافية المدن، مصدر سابق، ص١٣٢

(٢) علي صالح حميد محمد الجبوري، تحليل جغرافي لأسعار الاراضي في مدينة الموصل وتأثيره على مورفولوجية المدينة، مصدر سابق، ص٦٣.

(٣) صلاح هاشم زغير مبارك الاسدي، التوسع المساحي لمدينة البصرة ١٩٤٧-٢٠٠٣، اطروحة دكتوراه، (غير منشورة)، كلية الآداب، جامعة البصرة، ٢٠٠٥، ص٢٣.

(٤) هاشم خضير الجنابي، التركيب الداخلي لمدينة الموصل القديمة، وزارة التعليم العالي والبحث العلمي، مطبعة جامعة الموصل، بغداد، ١٩٨٢، ص٦٥

أ- الشوارع الشريانية(*):-

وهي الشوارع التي تقوم بخدمة مسالك المرور الرئيسة التي تربط قطاعات المدينة بشبكة الطرق الخارجية أو القطرية[1] وتكون بمحرم (٦٠م) وتقسم على اتجاهين بثلاث ممرات للذهاب وأخرى للإياب، ولا تعد شوارع ملائمة للرحلات الطويلة عبر المدينة في حالة توفر البديل الأكثر جاذبية وهي الشوارع السريعة، ووظيفتها الأساسية هي تامين انسيابية غير مقيدة للمرور في ضمن القطاعات التي تخدمها، لذا يجب الحفاظ على هذه الوظيفة من خلال فرض قيود على وقوف السيارات في الشارع وتحديد السرعة إلى (٦٠) كم/ ساعة وعزل المرور الآلي عن المرور البشري[2]، وتكون السيطرة فيها على دخول السيارات وخروجها كبيرة كذلك حرية الحركة وقدرة الوصول تكون قليلة[3]. كما يوضح الجدول (٣٢) وشكل (٢٠ أ وب).

جدول (٣٢) اطوال ومساحة الشوارع بحسب أنواعها في مدينة الخالص لعام ٢٠٢٢

ت	انواع الشوارع	الطول/ كم	%	المساحة/ هكتار	النسبة %	عرض الشارع /متر
١	الشرياني	١٠,٩٨٥	٥,١	١٠٩,٨	١٢,٣٠	١٠٠
٢	الرئيسي	٤,٥٠٠	٢,١	١١,٢٥	١,٢٦	٢٠-٣٠
٣	الثانوية	٣٣,٢٨٧	١٥,١	٥٥٧,٩٨	٦٢,٥٢	١٥-٢٠
٤	المحلية	١٧٠,٦٧٩	٧٧,٧	٢١٣,٣٥	٢٣,٩٢	٢٠
	المجموع	٢١٩,٤٥١	%١٠٠	٨٩٢,٣٨	%١٠٠	

المصدر: من عمل الباحث بالاعتماد على: -

١- برنامج ARC GIS ١٠,٣ لاستخراج أطول الشوارع.

٢- مديرية بلدية الخالص، شعبة تنظيم المدن، سجلات غير منشورة، خرائط قطاعية ٢٠٢٢.

٣- تم استخراج مساحة الشوارع من حاصل ضرب الطول في العرض.

يتمثل هذا النوع من الشوارع بطريق رقم (٢) طريق (بغداد- الخالص- كركوك) وبطول (١٠,٩٨٥) كم داخل حدود البلدية للمدينة وبعرض (١٠٠م)، بامتداد طوله (٦,٨٨٥) كم من فلكة المصطفى باتجاه

(*) اعتمدت الباحثة معيار عرض الشارع (كمعيار أساسي) في تصنيف شوارع مدينة الخالص

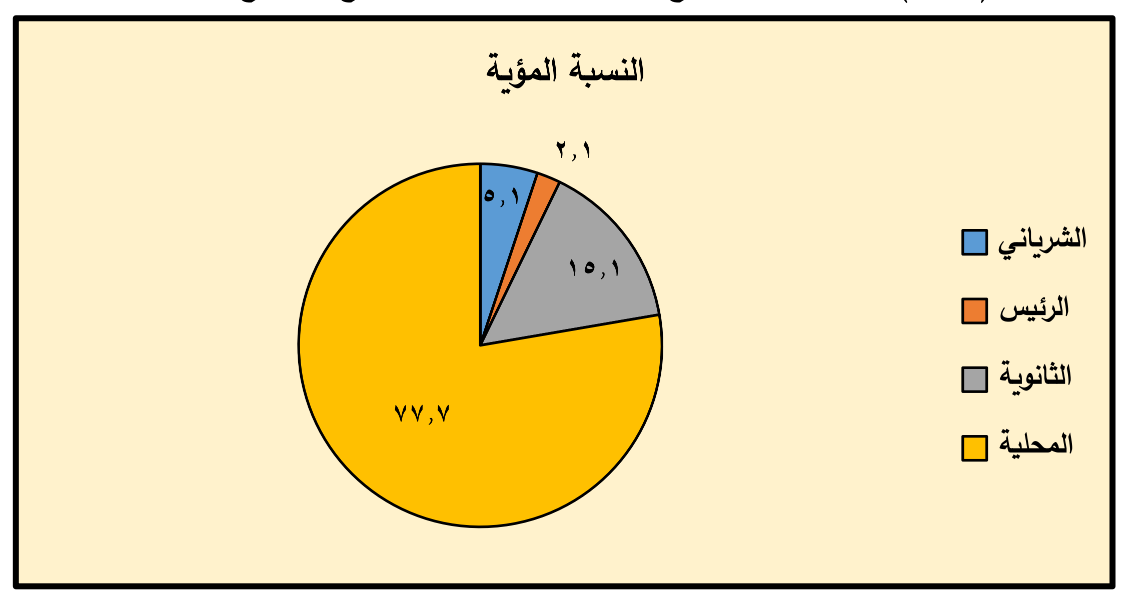
(١) صبري فارس الهيتي وصالح فليح حسن، جغرافية المدن، مصدر سابق، ص١٦٢.

(٢) رجاء خليل احمد الدليمي، اثر النقل بالسيارات في البناء الوظيفي والعمراني لمدينة بعقوبة، رسالة ماجستير (غير منشورة) ، كلية التربية، جامعة ديالى، ٢٠٠٥، ص٥٦.

(٣) عبد الناصر صبري شاهر الراوي، دور النقل في البناء الوظيفي والعمراني للمدن- دراسة لمدن الرمادي والفلوجة والحبانية، أطروحة دكتوراه (غير منشورة)، كلية الآداب، جامعة بغداد، ١٩٩٥، ص٧.

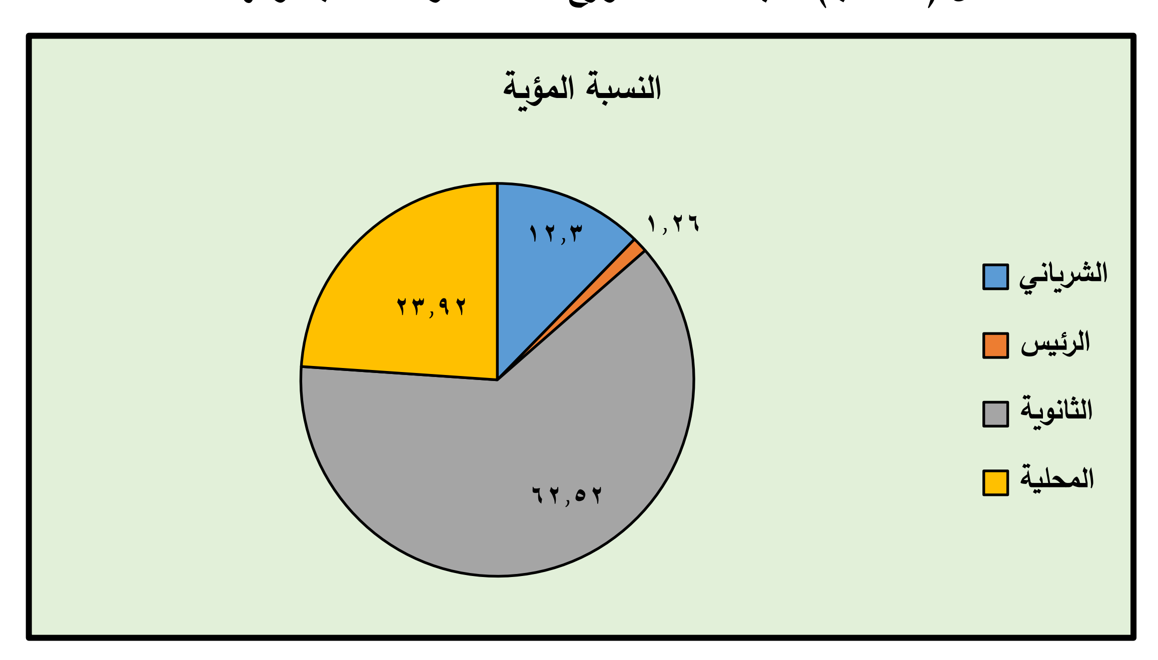
الشمال حتى حدود قرية الناي، ومن فلكة المصطفى باتجاه بغداد عند قرية عرب شوكة بطول (٣,٤٦٠) كم، ومن فلكة المصطفى باتجاه مدينة بعقوبة بطول (٠,٦٤) كم إذ بلغ مجموع أطواله داخل حدود المدينة الإدارية (١٠,٩٨٥) كم.

شكل (٢٠-أ) نسبة أطوال شوارع منطقة الدراسة حسب أنواع الشوارع لسنة ٢٠٢٢



المصدر:- من عمل الباحثة بالاعتماد على بيانات جدول (٣٢)

شكل (٢٠- ب) نسبة مساحة شوارع منطقة الدراسة حسب نوعها لسنة ٢٠٢٢



المصدر:- من عمل الباحثة بالاعتماد على بيانات جدول (٣٢)

ب-الشوارع الرئيسة:-

وهي الشوارع المسؤولة عن ربط قطاعات المدينة مع بعضها ومع الطرق الخارجية، وتكون مقسمة إلى إتجاهين بممرين للذهاب وممرين للإياب، وتكون بمحرم عرضه (٤٠ - ٦٠ م)[١]، وتشكل شبكة الشوارع الرئيسة أساس نظام المرور في المدينة، وتكون بمثابة الخطوط الرئيسة لوسائط نقل الركاب العامة، ووظيفتها تقوم بمهمتين أساسيتين هما خدمة المرور بالأرض المحيطة بها، كما تعد مكاناً مهماً للوظيفة التجارية والخدمات العامة والفعاليات الاجتماعية، لذا فهي تمثل جزءاً حيويا في نسيج المدينة[٢]، من مميزات هذه الشوارع بإنَّ سرعة المركبات عليها تكون أقل مقارنة بالشوارع الشريائية، بينما تكون أمكانية الوصول فيها أكبر من الشوارع الشريانية، في حين تكون حرية الحركة فيها أقل، وتكون السيطرة على دخول وخروج المركبات اليها ومنها متوسطة لذلك تحدد السرعة عليها (٥٠ -٦٠) كم / ساعة[٣].

تتمثل الشوارع الرئيسة في منطقة الدراسة بشارع واحد وهو شارع الحسين الرئيس، والذي يبدأ من مدخل مدينة الخالص (مدخل السيد يوسف "ع") جنوب المدينة ويتجه نحو شمالها عند تقاطع الشقق (العمارت السكنية)، وينعكس نحو الغرب ليتصل بطريق (الخالص - كركوك) عند مدخل العمارات السكنية المهجور حالياً، يبلغ طوله الكلي (٤,٥) كم، ويشغل نسبة (٢,١%) من أطوال الشوارع في المدينة، ويبلغ عرضه مابين (٢٠-٣٠ م)[٤]، وبذلك يشكل مساحة (١١,٢٥) هكتار، وبنسبة (١,٢٦%) من مساحة الشوارع في مدينة الخالص، ويكون بممرين للذهاب والإياب، لهذا الشارع أهمية كبيرة في المدينة، إذ تواجد مع ولادة قصبة الخالص (الشرقية و الغربية وعليبات)، وكان له دورٌ كبيرٌ في توسع وأمتداد المدينة الحضري على جانبه كظهور (حي العصري وحي العمال وحي العمارت السكنية وحي النور"شوخيرات")، ويعد من الشوارع المهمة في منطقة الدراسة، كونه يربط بين الشوارع الثانوية والمناطق التجارية والصناعية والخدمات الإجتماعية في المدينة، وبذلك يعد جزءاً حيوياً في نسيج المدينة.

(١) أمانة العاصمة، التصميم الإنمائي الشامل لمدينة بغداد عام ٢٠٠٠، تقرير شركة بول سيرفس، ١٩٧٣، ص٩٣.

(٢) رجاء خليل احمد الدليمي، إثر النقل بالسيارات في البناء الوظيفي والعمراني لمدينة بعقوبة، مصدر سابق، ص٥٧

(٣) عبد الناصر صبري شاهر الراوي، دور النقل في البناء الوظيفي والعمراني للمدن- دراسة لمدن الرمادي والفلوجة والحبانية، مصدر سابق، ص٧٤

(٤) مديرية بلدية الخالص، شعبة تنظيم المدن، بيانات غير منشورة

ت-**الشوارع الثانوية: -**

تعد الشوارع الثانوية الجزء الأكثر أهمية بما تقدمة من وظيفة تجميع التدفقات المرورية من الشوارع المحلية إلى الشوارع الرئيسة أو الشريانية داخل شبكة النقل المدينة، فضلا عن خدمة الأرض والمساكن القريبة منها ويكون عرض الشارع (١٥-٢٠) م في المناطق السكنية، ويكون أكثر عرضا في المناطق التجارية والصناعية وتكون اتجاهات السير بخطين لكل اتجاه وتحتوي على رصيف عريضٍ ومناطق للتشجير[١]. وقد بلغت أطوال الشوارع الثانوية في المدينة (٣٣,٢٨٧) كم، وبنسبة بلغت ١٥,١% من مجموع أطوال الشوارع، وبمساحة (٥٥٧,٩٨) هكتار، وبنسبة بلغت ٦٢,٥٢% من مساحة الشوارع في المدينة. وقد تكون تلك الشوارع في بعض الأحيان حدوداً بين حي وأخر.

ث-الشوارع المحلية: -

تمثل هذه الشوارع نهايات شبكة الشوارع الثانوية بوصفها الشبكة التوزيعية لها، وتتباين سعة هذه الشوارع داخل المدينة بحيث لا يزيد عرضها عن (٢٠م)، في حين أن بعضها يضيق جدا ولا يسمح بمرور بعض أنواع المركبات، ويقتصر استخدامها على حركة المشاة فقط، ومن خصائص الشوارع المحلية إنَّها لا تقسم بجزرة وسطية، وتكون سرعة المركبات فيها وسيطرتها على الدخول والخروج قليلة[٢]. كما وتتميز باختلاف كثافة المرور فيها وتتنوع اتجاهات السير عليها وتكون ذات أطوال متنوعة وقصيرة، إلا إنَّها تحتل أكبر نسبة من أطوال شبكة الشوارع في المدينة. وتقوم بخدمة الأحياء السكنية بشكل مباشر، وتربط المناطق السكنية بمناطق الخدمات والشوارع الثانوية، وغالبا ما تحدد السرعة العملية فيها من (٢٠ - ٣٠) كم/ ساعة[٣]. وتتمثل الشوارع المحلية بالشوارع في الاحياء السكنية وتستحوذ على أكثر من نصف اطوال الشوارع في المدينة، إذ تبلغ أطوالها (١٧٠,٦٧٩م)، أي بنسبة (٧٧,٧%) من مجموع أطوال شوارع المدينة، وقد بلغت اعراضها ما بين (١٠ - ١٥)[٤]، وبذلك شغلت مساحة (٢١٣,٣٥)، أي بنسبة (٢٣,٩٢%) من مجموع مساحة شوارع مدينة الخالص.

---

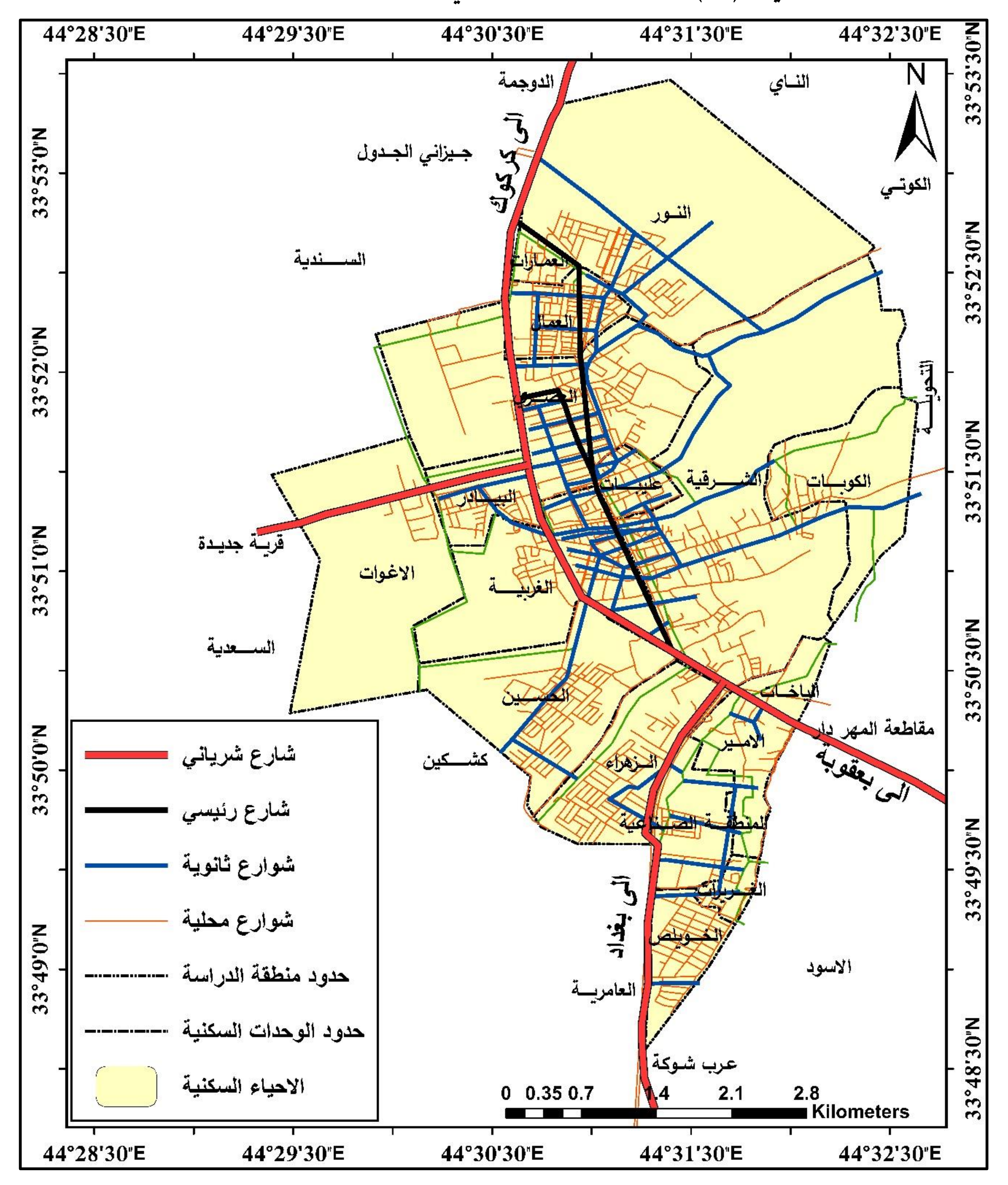
(١) يوسف يحيى طعماس، وعبد العزيز محمد العبادي، جغرافية النقل والتجارة الدولية، بيت الحكمة، بغداد،١٩٨٦، ص٦٨.

(٢) عبد الناصر صبري شاهر الراوي، دور النقل في البناء الوظيفي والعمراني للمدن- دراسة لمدن الرمادي والفلوجة والحبانية، مصدر سابق، ص٨٠.

(٣) رجاء خليل أحمد الدليمي، إثر النقل بالسيارات في البناء الوظيفي والعمراني لمدينة بعقوبة، مصدر سابق، ص٥٨.

(٤) مديرية بلدية الخالص، شعبة تنظيم المدن، بيانات غير منشورة، خرائط قطاعية

خريطة (٣٢) شبكة طرق النقل الحالية في مدينة الخالص لسنة ٢٠٢٢



المصدر: - من عمل الباحثة، بالاعتماد على: - مديرية طرق وجسور محافظة ديالى، بيانات غير منشورة ٢٠٢٢، والمرئية الفضائية للخالص، وبيانات كوكل ايرث، والدراسة الميدانية، وباستخدام برنامج ARC GIS ١٠,٨

ويوضح الجدول (٣٣) موقع قطعة الأرض بالنسبة لطرق النقل إذ بلغت نسبة القطع التي تقع على الشارع الفرعي (٣٨,٩%) وهي نسبة مقاربة جداً للقطع التي تقع على الشارع الرئيس والتي بلغت نسبته (٣٨,١%) اما القطع التي تقع على الشارع الخدمي فتبلغ (٢٢,٨%) ويتحدد سعر قطعة الأرض بحسب موقعها من الشوارع حيث ترتفع أسعارها بالقرب من الشوارع الرئيسية والخدمية وتتراوح أسعارها ما بين (٥٥٠-٩٠٠) ألف دينار/ متر مربع.

جدول (٣٣) موقع قطعة الأرض بالنسبة لطرق النقل في منطقة الدراسة حسب الاحياء السكنية لسنة ٢٠٢٢

ت	اسم الحي	موقع المسكن حسب الشارع %		
		شارع رئيسي %	شارع فرعي %	شارع خدمي %
١	حي الغربية	٤٨,٧	٣٨,٥	١٢,٨
٢	حي الشرقية	٥١,٩	٢١,٢	٢٦,٩
٣	حي عليبات	٤٠	٢٤	٣٦
٤	حي الخويلص	٥٨,٨	١١,٨	٢٩,٤
٥	حي الغريرات	٠	٦٠	٤٠
٦	حي الكوبات	٠	٥٨,٤	٤١,٦
٧	حي العصري	٥١,٥	٢٧,٣	٢١,٢
٨	حي العمال	٣٩,٢	٣٢,٢	٢٨,٥
٩	حي المنطقة الصناعية	٥٥	٤٥	٠
١٠	حي الياخات	٥٠	٥٠	٠
١١	حي الزهراء	٣٨,٧	٤٥,٢	١٦,١
١٢	حي العمارات	٥٨,٤	٣٣,٣	٨,٣
١٣	حي النور	٢٣,١	٤٦,١	٣٠,٧
١٤	حي الامير	٤٣,٤	٤٠	١٦,٦
١٥	حي البيادر	٥٨,٤	٢٥	١٦,٦
١٦	حي جديدة الاغوات	٠	٦٥	٣٥
١٧	حي الحسين	٣٢,٢	٣٨,٧	٢٩,١
	المعدل	٣٨,١	٣٨,٩	٢٢,٨

المصدر: – من عمل الباحثة بالاعتماد على استمارة الاستبيان. الفقرة ١٨.

٣- سهوله الوصول: -

إنَّ هذا العامل يؤثر في قيم واثمان الأراضي الحضرية، لذلك من البديهي يمكن القول إنَّ الأراضي في الأماكن والأحياء السكنية التي تتصف بسهوله الوصول إلى المواقع المفضلة يكون لها سعر أعلى مقارنه مع المواقع الأقل أفضلية، فمثلاً نجد أنَّ بعض المواقع ضمن الأحياء السكنية أفضل من غيرها من المواقع الأخرى، لاعتبارات عدة، إما تكون قريبه من الاسواق او تكون قريبه من المؤسسات العامة مثل المدارس وأماكن الراحة والترفيه، وإنَّ سهولة الوصول داخل المدينة تتحقق من خلال عده أساليب تخطيطية، ومنها فتح الطرق والشوارع العامة، ووضع القواعد التي تنظم سير العملية المرورية وغيرها(١)، إنَّ مركز المدينة هو من المواقع التي تتمتع بمزايا القرب المادي وإمكانية الوصول إلى جميع انحاء المدينة، لذلك تكون أسعار الأراضي والايجارات فيه هي الأعلى، وإنَّ إجراء تحسين النقل وغيرها يمكن إنَّ يُضيف مزايا لإمكانية الوصول لبعض المواقع الحضرية، وبالتالي التأثير على قيمتها وأسعارها، إذ إنَّ الاشخاص الذين يمارسون الاعمال التجارية، والموظفين والزبائن يجب إنَّ يكونوا قادرين على القدوم إلى المناطق التجارية والخروج منها براحة وفي وقت معقول(٢).

ويوضح الجدول (٣٤) المسافة المقطوعة بالدقائق من الحي إلى مركز المدينة(*) إذ بلغت المسافة المقطوعة في وقت الرخاء من حي النور وهو ابعد نقطة من جهة الشمال (٢٠ دقيقة) اما في وقت الازدحام فتصل إلى (٢٥ دقيقة) وفي حي الخويلص الذي يقع في الجنوب من مركز المدينة فبلغ الوقت المصروف في وقت الرخاء إلى (٣٠ دقيقة) وفي وقت الازدحام تصل إلى (٣٤ دقيقة) وفي حي الاغوات الذي يقع غرب مركز المدينة فبلغ الوقت المصروف في وقت الرخاء (١٦,٥ دقيقة) وفي أوقات الازدحام تبلغ (٢٢ دقيقة)، كل ذلك بغض النظر عن الحواجز الأمنية ودوريات الشرطة في الشوارع، وحدد وقت الوصول إلى مركز المدينة سعر الأرض حيث يفضل السكان شراء الأراضي القريبة من المركز لسهولة وصولهم إلى العمل وإلى السوق فترتفع أسعار الأرض القريبة من المركز، حيث تبلغ أسعارها ما بين (٧٥٠ -٩٠٠) الف دينار واحيانا تصل إلى الواحد مليون دينار/ متر مربع.

---

(١) عبد الرزاق عباس حسين، جغرافية المدن، مصدر سابق، ص٨٢

(٢) Paul f. wendt, theory of urban land values, published by university of Wisconsin press, ٣. August ١٩٥٧, p: ٥٧.

(*) مركز المدينة يتمثل في احياء (الشرقية والغربية وعليبات).

جدول (٣٤) سهولة الوصول إلى مركز المدينة بالدقائق في منطقة الدراسة حسب الاحياء لسنة ٢٠٢٢

ت	اسم الحي	سهولة الوصول بالدقائق في حالة الرخاء	سهولة الوصول بالدقائق في حالة الازدحام
١	حي الغربية	٦	٩,٥
٢	حي الشرقية	٥	٨
٣	حي عليبات	٥,٥	٨
٤	حي الخويلص	٣٠	٣٤
٥	حي الغريرات	٢٧	٣٠,٥
٦	حي الكوبات	١٨	٢٢
٧	حي العصري	١٣	١٧,٥
٨	حي العمال	١٧	٢١
٩	حي المنطقة الصناعية	٢٥	٣٠,٥
١٠	حي الياخات	١٧,٥	٢٢
١١	حي الزهراء	٢٢	٢٦,٥
١٢	حي العمارات	١٨,٥	٢٣
١٣	حي النور	٢٠	٢٥
١٤	حي الامير	٢١	٢٦,٥
١٥	حي البيادر	١٠	١٣,٥
١٦	حي جديدة الاغوات	١٦,٥	٢٢
١٧	حي الحسين	١٢	١٧,٥

المصدر: – الدراسة الميدانية للباحثة. وقياس المسافة المقطوعة بالسيارة.

٤–الموقع بالنسبة لمركز المدينة وأحياءها: –

تتباين أسعار الأراضي في أي منطقة تبعا لموقعها الجغرافي بالنسبة لمركز المدينة إذ تزداد أسعارها كلما كانت في أحياء مركز المدينة في حين تنخفض أسعارها كلما ابتعدنا عن المركز.

حيث يوضح الجدول (٣٥) موقع قطعة الأرض بالنسبة لمركز المدينة وأسعارها وقد بلغت نسبة موقع القطعة في أحياء (الغربية والشرقية وعليبات والعصري والعمال) على التوالي (١٠٠%، ١٠٠%، ١٠٠%، ٩٢,٣%، ٩٠,٧%) وتراوحت أسعارها ما بين (٢٠٠ ألف –٩٠٠ ألف) وهذا دليل على ان موقع قطعة الأرض بالنسبة لمركز المدينة له أهمية كبيرة في تغير الأسعار واختلافها من حي لأخر. اما جدول (٣٦) فيوضح أسعار الأراضي وفقا لتقييم أصحاب العقارات حيث تختلف الأسعار عن

الأسعار الحكومية المقررة في بيع قطع الأراضي إذ وصل سعر المتر الواحد في حي العمارات السكنية إلى (٩٠٠) ألف دينار/ متر مربع، بسبب إقبال أصحاب الاستثمارات إلى شراء القطع وبناء عمارات سكنية وبيعها أو تأجيرها على شكل شقق سكنية أو دوائر حكومية أو مكاتب وعيادات طبية.

جدول (٣٥) موقع قطعة الأرض بالنسبة لمركز المدينة وأسعار القطع فيها حسب الاحياء السكنية لسنة ٢٠٢٢

ت	اسم الحي	موقع قطعة الأرض بالنسبة لمركز المدينة %	سعر القطعة بالدينار/ متر مربع
١	حي الغربية	١٠٠	٩٠٠-٥٠٠
٢	حي الشرقية	١٠٠	٩٠٠-٥٠٠
٣	حي عليبات	١٠٠	٨٧٥-٤٥٠
٤	حي الخويلص	٤٠,٦	٤٠٠-٢٥٠
٥	حي الغريرات	٤٦,٣	٤٠٠-٢٠٠
٦	حي الكوبات	٧٥,٦	٥٠٠-٢٥٠
٧	حي العصري	٩٢,٣	٨٧٥-٥٠٠
٨	حي العمال	٩٠,٧	٤٥٠-٢٠٠
٩	حي المنطقة الصناعية	٦٢,٧	٣٥٠-٢٠٠
١٠	حي الياخات	٧٣,٤	٤٢٥-٢٥٠
١١	حي الزهراء	٦٥,٨	٥٠٠-٢٧٥
١٢	حي العمارات	٨٨,٤	٩٠٠-٥٠٠
١٣	حي النور	٥٥,٣	٦٥٠-٢٥٠
١٤	حي الامير	٦٧,٢	٧٥٠-٢٧٥
١٥	حي البيادر	٨٤,٦	٥٥٠-٢٥٠
١٦	حي جديدة الاغوات	٥٢,٧	٣٥٠-٢٠٠
١٧	حي الحسين	٧٥,٥	٥٥٠-٢٧٥

المصدر: – من عمل الباحثة بالاعتماد على استمارة الاستبيان.

جدول (٣٦) أسعار الأراضي وفقا للتقييم الخاص بأصحاب العقارات حسب الاحياء السكنية في منطقة الدراسة(*) لسنة ٢٠٢٢

اسم الحي	السعر الحكومي بالألف/ متر مربع
حي الغربية	٢٥٠
حي الشرقية	١٠٠
حي عليبات	٧٥
حي الخويلص	٧٥
حي الغريرات	٧٥
حي الكوبات	٧٥
حي العصري	٥٢٥
حي العمال	٢٢٥
حي المنطقة الصناعية	٧٥
حي الياخات	٧٥
حي الزهراء	٣٥٠
حي العمارات	٩٠٠
حي النور	٦٠
حي الامير	١٥٠
حي البيادر (علي الهادي)	١٥٠
حي جديدة الاغوات	٦٠
حي الحسين	٧٥

المصدر: – من عمل الباحثة بالاعتماد على بيانات ملاحظيه التسجيل العقاري في مدينة الخالص، بيانات غير منشورة، ٢٠٢٢.

(*) تختلف الأسعار الحكومية عن الواقع في منطقة الدراسة، فبحسب استمارات الاستبيان فأن الأسعار تختلف اختلافاً كبيراً عن الأسعار الحكومية.

٥- مساحة قطعة الأرض: -

من خلال الجدول (٣٧) والخريطة (٣٣) يتضح أن هناك تبايناً في مساحة الوحدات السكنية في أحياء المدينة وهي انعكاس للنمط التصميمي للمساكن بتطور الحياة الحضرية على مر السنيين والوضعية الاقتصادية وألية توزيع الأراضي من قبل البلدية.

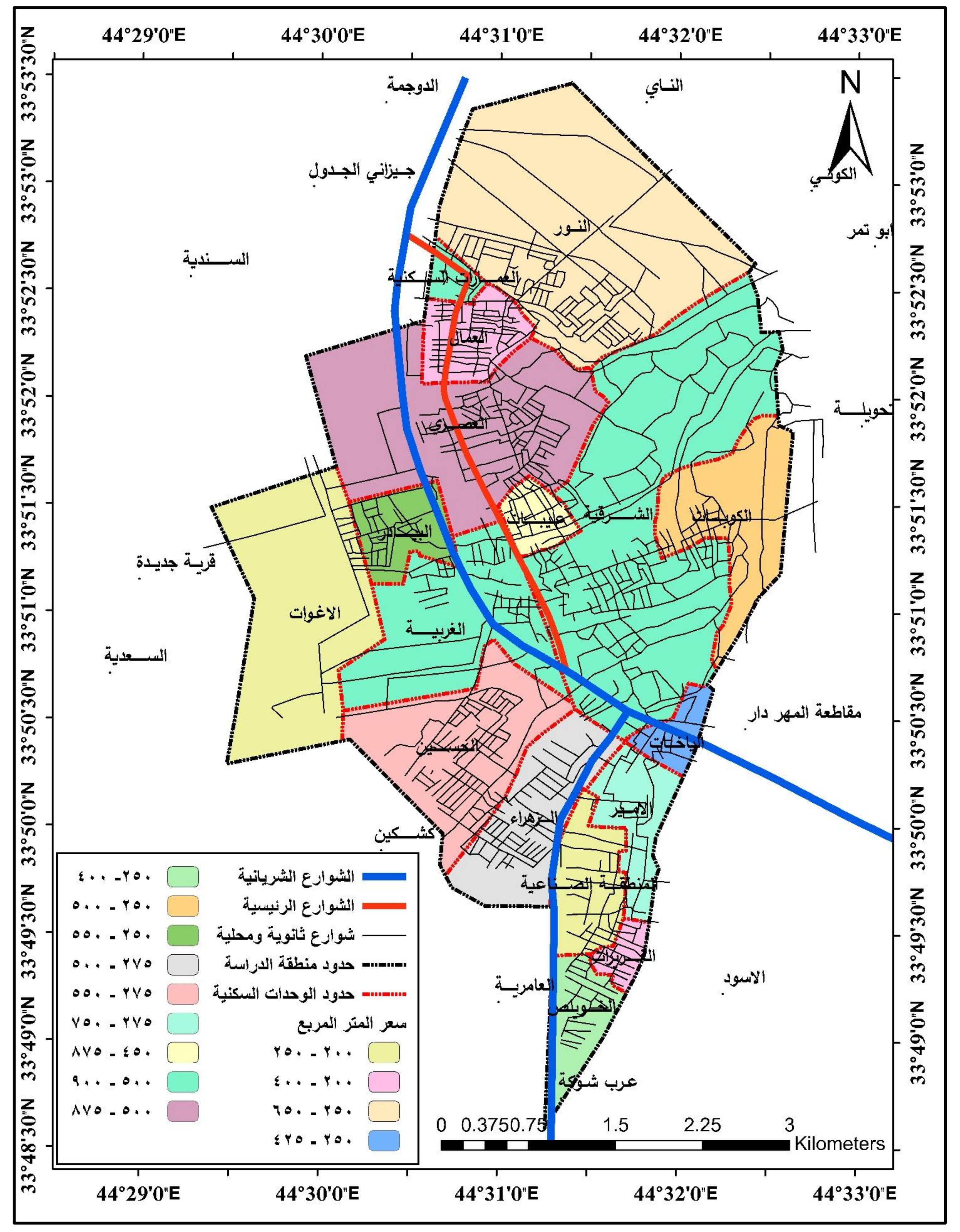
جدول (٣٧) مساحة قطعة الأرض في منطقة الدراسة لعام ٢٠٢٢

ت	اسم الحي	مساحة قطعة الأرض %			سعر المتر المربع بالدينار
		١٠٠-٢٠٠م٢	٢٠١-٣٠٠م٢	٣٠٠م٢ - فأكثر	
١	حي الغربية	٢٠,٨	٦٧,٣	١١,٨	٥٠٠-٩٠٠
٢	حي الشرقية	٢١,٨	٦٩,٩	٨,٢	٥٠٠-٩٠٠
٣	حي عليبات	٢٦,٢	٥٩,٤	١٤,٢	٤٥٠-٨٧٥
٤	حي الخويلص	١٨,٧	٧٣,٢	٨,٠	٢٥٠-٤٠٠
٥	حي الغريرات	٢٠	٨٠	٠	٢٠٠-٤٠٠
٦	حي الكويات	١٥,٨	٨٤,١	٠	٢٥٠-٥٠٠
٧	حي العصري	١٩,٣	٧٧,٠	٣,٥	٥٠٠-٨٧٥
٨	حي العمال	١٤,٤	٨١,٤	٤,٠	٢٠٠-٤٥٠
٩	حي المنطقة الصناعية	١٠,٨	٨٢,٦	٦,٥	٢٠٠-٣٥٠
١٠	حي الياخات	٥٨,٨	٣٥,٢	٥,٨	٢٥٠-٤٢٥
١١	حي الزهراء	٢١,٢	٦٩,٦	٩,١	٢٧٥-٥٠٠
١٢	حي العمارات	٦٣,٣	٣٦,٦	٠	٥٠٠-٩٠٠
١٣	حي النور	٣٣,٠	٥٣,٩	١٢,٩	٢٥٠-٦٥٠
١٤	حي الأمير	٣٤,٢	٦١,٩	٣,٧	٢٧٥-٧٥٠
١٥	حي البيادر	٣١,٧	٥٦,٧	١١,٤	٢٥٠-٥٥٠
١٦	حي جديدة الاغوات	٦١,٤	٢٠,٢	١٨,٣	٢٠٠-٣٥٠
١٧	حي الحسين	٢٥,٣	٦٤,٢	١٠,٣	٢٧٥-٥٥٠
	المعدل	٢٩,٢٦	٦٣,١٧	٧,٥٥	

المصدر: - من عمل الباحثة بالاعتماد على استمارة الاستبيان. الفقرة ٢.

بلغت نسبة مساحة المساكن من (١٠٠-٢٠٠م٢) (٢٩,٢٦%)، وقد شهدت أعلى ارتفاع لها في أحياء (العمارات – جديدة الاغوات – الياخات) وبنسبة على التوالي (٦٣,٣%، ٦١,٤%، ٥٨,٨%).

خريطة (٣٣) سعر الأرض بالنسبة لمساحة قطعة الأرض في منطقة الدراسة لسنة ٢٠٢٢



المصدر: – من عمل الباحثة بالاعتماد على الجدول (٣٧)

إنَّ هذا الارتفاع يعزى إلى إنَّ جزءاً من هذه الأحياء تمثل الأحياء التي يسكنها الأشخاص محدودي الدخل والذي يعكس الحالة الاقتصادية البسيطة السائدة وحجم الأسر الصغيرة.

اما المساحات (٢٠١م٢ – ٣٠٠م٢) فقد بلغت نسبتها العامة (٦٣,١٧%) وأعلى نسبة سجلت في أحياء(الكوبات– المنطقة الصناعية – العمال – الغريرات – العصري – الخويلص) وبلغت نسبها على التوالي (٨٤,١%، ٨٢,٦%، ٨١,٤%، ٨٠%، ٧٧%، ٧٣,٢%) ان ارتفاع النسب في تلك الأحياء يعود بالأساس إلى طبيعة توزيع الأراضي من قبل البلدية والتي تبدا من ٢٠٠ م٢ فاكثر وعلى شرائح مختلفة من السكان، في حين بلغت مساحة الدور (٣٠١م٢ فاكثر) (٧,٥٥%) وقد سجلت أحياء (جديدة الاغوات – عليبات– النور– الغربية– البيادر) نسبة مئوية وصلت إلى (١٨,٣% – ١٤,٢%– ١٢,٩%– ١١,٨%– ١١,٤%) على التوالي ويعود السبب أيضا إلى طبيعة التوزيع من قبل البلدية ضمن مدة سبعينات وثمانينيات القرن الماضي وهي انعكاس للتطور الاقتصادي والاجتماعي وسيادة نمط العائلة الكبيرة في تلك المرحلة. ومن خلال ما تقدم تبين لنا ان سعر الأرض يؤثر تأثيرا كبيراً على مساحة قطعة الأرض ولا سيما في الأحياء القريبة من مركز المدينة فمثلا حي الشرقية يبلغ سعر المتر ما بين ٥٠٠-٩٠٠ ألف دينار، فاذا رغب أحد السكان بشراء قطعة أرض ٢٠٠ متر في تلك المنطقة فإنَّه سوف يقوم بدفع مبلغ ١٥٠ مليون دينار، وهذا مكلف جداً لأصحاب الدخول المحدود وبالتالي فإنَّ سعر الأرض يتأثر بمساحة القطعة.

٦-المنافسة بين استعمالات الأرض: –

تعد عمليات استعمالات الأرض عملية معقدة قياساً بالعمليات الأخرى التخطيطية، حيث من خلال هذه العملية يتم ربط ودمج الضوابط والمعطيات الطبيعية، والاقتصادية، والاجتماعية لاستخدام معين مع تقييم وتوقع مسبق للاحتياجات المستقبلية، وتعد دراسة أنماط استخدامات الأرض سواء في المناطق الحضرية أو المناطق الريفية حقلاً مهماً من حقول البحث، لكونها تهدف إلى إعطاء صورة كاملة عن أنماط استخدامات الأرض بالنسبة للباحثين، والمخططين، وتوضح دور العوامل الجغرافية التي تؤثر في هذه الاستعمالات سواء كانت عوامل طبيعية أو بشرية[(١)]، ويقصد بالمنافسة ظهور عنصر معين من العناصر، وتغلبه على العناصر الأخرى في الظهور. فعندما تتعارض عناصر

(١) ربى عبد الحميد توفيق، انماط استعمالات الأرض في عنبتا، رسالة ماجستير (غير منشورة)، جامعة النجاح الوطنية، نابلس، فلسطين، ٢٠٠٣، ص٨٣

المكان بعضها مع بعض ينتج عن ذلك تغلب عنصر على بقيه العناصر في البروز والظهور، وفي مجال استعمالات الأرض تقوم المنافسة على مبدأ أَنه لا يمكن لأي نشاطين أن يستغلا الحيز المكاني نفسه في الوقت نفسه، وتعد الاستعمالات التجارية أفضل الاستعمالات لأنَّها تحقق أفضل المردودات الاقتصادية مقارنة بغيرها من استعمالات الأرض، لذلك فإنَّ الاستعمال التجاري غالباً ما يربح عامل المنافسة مع بقيه الاستعمالات، ويكون عامل المنافسة على أشدَّه في المنطقة التجارية المركزية، وهذا يؤدي إلى استمرار ظهور نشاطات جديده، وفي الوقت نفسه يعمل على اختفاء، واضمحلال، أو هجرة نشاطات أخرى لعجزها عن المنافسة، وبما إنَّ الأرض هي مورد محدود وهذا المورد تتزايد فيه المنافسة بشكلٍ مستمرٍ بسبب التوسع الحضري السريع، والزيادة في معدلات نمو السكان والضرورات الاقتصادية[١]، لذا فالإنسان من المنظور المادي الصرف يبحث عن الربح المادي، لذلك نجد إنَّ الاستعمالات ذات العائد القليل تتراجع أمام الاستعمالات الأخرى ذات العائد الاعلى لذلك يميل اغلب اصحاب الأراضي إلى استغلال أراضيهم للأغراض التي تحقق لهم عائداً أعلى أو فائدة ممكنة، وبهذا المنظور فهم يميلون إلى تخصيص أرضهم تماشياً مع مفهوم أعلى وأحسن الاستعمالات[٢]. ومن تحليل الجدول (٣٨) اتضح لنا ان المنافسة على الأسعار تظهر بين الأحياء التي تحتوي على استعمالات أرض متكاملة مثل أحياء (الشرقية والغربية وعليبات والعصري والعمارات) فهذه الأحياء ترتفع فيها الأسعار لأنها تتوفر فيها كل الخدمات، اما بقية الأحياء فتوزع فيها الاستعمالات بشكل غير متساوٍ ويغلب على هذه الاستعمالات الاستعمالان السكني والتجاري واللذان يعدان الأساسانِ في تكوين المدينة فضلاً عن الاستعمال التعليمي الذي ينتشر في كل الأحياء، وتختلف الأسعار بين حي واخر بحسب رغبات الزبائن وبحسب قانون العرض والطلب،

(١) علي صالح حميد محمد الجبوري، تحليل جغرافي لأسعار الاراضي في مدينة الموصل وتأثيره على مورفولوجية المدينة، مصدر سابق، ص٦٢.

(٢) ربى عبد الحميد توفيق، انماط استعمالات الأرض في عنبتا، مصدر سابق، ص٨٣.

جدول (٣٨) سعر المتر المربع الواحد في احياء منطقة الدراسة بحسب نوع الاستعمال الموجود فيه لسنة ٢٠٢٢

ت	اسم الحي	الاستعمال الموجود فيه								سعر المتر المربع بالدينار
		تجاري	صناعي	نقل	خدمي	اداري	تعليمي	صحي	ترفيهي	
١	حي الغربية	√		√	√	√	√	√		٥٠٠-٩٠٠
٢	حي الشرقية	√		√	√		√	√	√	٥٠٠-٩٠٠
٣	حي عليبات	√		√	√		√	√		٤٥٠-٨٧٥
٤	حي الخويلص	√					√	√		٢٥٠-٤٠٠
٥	حي الغريرات	√					√	√		٢٠٠-٤٠٠
٦	حي الكوبات	√		√			√	√		٢٥٠-٥٠٠
٧	حي العصري	√		√	√	√	√	√	√	٥٠٠-٨٧٥
٨	حي العمال	√		√	√		√	√		٢٠٠-٤٥٠
٩	حي المنطقة الصناعية	√	√							٢٠٠-٣٥٠
١٠	حي الياخات	√		√			√			٢٥٠-٤٢٥
١١	حي الزهراء	√			√		√	√	√	٢٧٥-٥٠٠
١٢	حي العمارات	√			√	√	√	√		٥٠٠-٩٠٠
١٣	حي النور	√					√	√	√	٢٥٠-٦٥٠
١٤	حي الامير	√	√	√	√		√	√		٢٧٥-٧٥٠
١٥	حي البيادر	√					√	√		٢٥٠-٥٥٠
١٦	حي جديدة الاغوات	√					√			٢٠٠-٣٥٠
١٧	حي الحسين	√					√	√		٢٧٥-٥٥٠

المصدر: - من عمل الباحثة بالاعتماد على استمارة الاستبيان. الفقرتين (١٨ و٢٥)

٧-توفر الخدمات المجتمعية وخدمات البنى التحتية: -

يعد مفهوم الخدمات من المفاهيم التي حظيت باهتمام كبير من قبل كثير من المتخصصين في الآونة الأخيرة، بسبب تزايد حاجه الانسان إلى تلك الخدمات خاصةً بعد تطور التقنيات، والاساليب المستخدمة في توفير تلك الخدمات، وإنَّ الاهتمام بهذا الموضوع أخذ قدراً كبيراً من الأهمية مع مرور الزمن، لكون الخدمات تتعلق بحياة الأفراد، وتمثل إحدى المعايير الأساسية لقياس تطور المجتمعات، فمن خلال نوعية وكمية وكفاءة الخدمات يمكن قياس مستوى التطور الحضاري الذي تحققه كل دولة، وتصنف الخدمات إلى (خدمات مجتمعيه مساحيه) ويقصد بها خدمات التعليم والصحة والترفيه وغيرها، وهذه الخدمات تتطلب حيزاً مساحياً محدوداً من الأرض الحضرية، وكذلك (خدمات البنى

التحتية الأساسية) المتمثلة في خدمات الماء والكهرباء ومجاري الصرف الصحي وجمع النفايات الصلبة وخدمات الهواتف والاتصالات وخدمات الطرق والشوارع وغيرها، وإنَّ لجميع هذه الخدمات اهمية كبيره في حياه الانسان حيث تعد عنصراً أو هدفاً أساسياً له، فالتعليم مصدر تقدم وتطور الامم والشعوب وتنعكس آثاره على جميع مفاصل الحياه الأخرى، الاقتصادية والاجتماعية والسياسية والثقافية، كما أنَّ الصحة تعد مؤشراً ومرتكزاً أساسياً من مرتكزات التنمية البشرية التي تهدف إلى الارتقاء بالعنصر البشري، وتقديم أفضل الخدمات له[١]، لذلك نجد أنَّ أسعار الأراضي داخل مدينة الخالص في تفاوت ما بين المناطق والأحياء بحسب مستوى الخدمات الموجودة في كل حيز. جدول (٣٩).

جدول (٣٩) توزيع مستوى الخدمة على احياء في منطقة الدراسة لسنة ٢٠٢٢

ت	اسم الحي	ضعيف	متوسط	جيد	جيد جداً	سعر المتر المربع/ الف دينار
١	حي الغربية			جيد		٦٥٠
٢	حي الشرقية			جيد		٧٠٠
٣	حي عليبات		متوسط			٥٥٠
٤	حي الخويلص		متوسط			٤٢٥
٥	حي الغريرات			جيد		٣٥٠
٦	حي الكوبات		متوسط			٣٥٠
٧	حي العصري				جيد جداً	٧٠٠
٨	حي العمال			جيد		٣٥٠
٩	حي المنطقة الصناعية		متوسط			٣٥٠
١٠	حي الياخات			جيد		٤٢٥
١١	حي الزهراء				جيد جدا	٥٧٥
١٢	حي العمارات			جيد		٨٥٠
١٣	حي النور			جيد		٦٠٠
١٤	حي الامير		متوسط			٥٠٠
١٥	حي البيادر		متوسط			٥٠٠
١٦	حي جديدة الاغوات	ضعيف				٣٠٠
١٧	حي الحسين			جيد		٥٠٠

المصدر: – من عمل الباحثة بالاعتماد على استمارة الاستبيان.

(١) خلف حسين علي الدليمي، تخطيط الخدمات المجتمعية والبنية التحتية (أسس، معايير، تقنيات)، دار صفاء للنشر والتوزيع، عمان، الطبعة الثانية، ٢٠١٥، ص٢٧-٣٠.

ومن خلال الجدول (٣٩) وخريطة (٣٤) تبين لنا إنَّ توزيع الخدمات متابين بين أحياء منطقة الدراسة والذي بدوره يؤثر على اختلاف سعر الأرض إذ جاءت أحياء (العصري والزهراء) بمستوى جيد جداً ووصل سعر المتر المربع إلى حوالي (٥٧٥-٧٠٠) الف دينار/ متر مربع، وهذا يعود إلى إنَّ هذه الأحياء يقطن فيها العديد من المسؤولين فضلاً عن بعض دوائر الدولة والتي بدورها توفر الخدمات لهؤلاء الأشخاص، اما أحياء (الغربية والشرقية وعليبات) فقد جاءتنا بمستويات جيدة ومتوسطة ولكن الأسعار فيها مرتفعة ويعود سبب الارتفاع إلى ان هذه الأحياء هي قلب المدينة والتي تحتوي على منطقة الاعمال المركزية والتي تؤثر على الأسعار بالدرجة الأساس، إذ يأتي تأثير الخدمات بشكل ضعيف. اما في بقية الأحياء فتوزعت الخدمات بين المتوسطة والجيدة عدا حي الاغوات الذي جاء بمستوى ضعيف وذلك لأنه حي جديد وغير متكامل الخدمات لذلك تنخفض فيه أسعار الأرض والتي تصل إلى (٣٠٠) ألف دينار/ متر مربع.

٨-عنصر الأمان: -

يعد الأمن والأمان من الخدمات المهمة التي تتوفر في المراكز الحضرية، ومنذ قيام الاستيطان الحضري كان المحور الأساسي لوجوده هو توفر وتحقيق الأمان، وإنَّ هذا يرتبط بكثير من العوامل ومن ابرزها العوامل البشرية المتمثلة بالعديد من الأنشطة التي يمارسها الانسان والتي تؤثر سلبياً على الأمن والأمان، مثل السلوك الشاذ الذي يمارسه بعض الناس في تصرفاتهم ضد حرية السكان، والاستهتار بالقيم والعادات فيتسببون بإحداث الكثير من المشاكل في المناطق التي يتواجدون فيها، مثل ممارسة أساليب الانحراف والسرقة، أو التطاول على ممتلكات واموال الناس، وتعاطي المخدرات والمشروبات الكحولية وغيرها، وظهور العصابات والافراد التي تعمل على زعزعة أمن السكان(١)، ومن هنا يتضح أنَّ العامل الامني يؤدي دوراً مهماً في التأثير على قيمة الأرض الحضرية، واثمان الدور والمباني السكنية في المدينة، إذ إنَّ للأمن دوراً كبيراً في حياة المجتمع أو الوحدة السكنية، وبدون توفر عنصر الأمان تصعب الحياة، وسبل المعيشة ويبدأ الناس في التفكير بالهجرة والبحث عن الأماكن الأنسب، فكلما توفر الامن والاستقرار في أي منطقة أصبحت هذه المنطقة وذلك الحي جاذباً للسكان، وقد لا يكون من السهل الحصول على قطعة أرض في تلك المنطقة أو في ذلك الحي، فترتفع بذلك

(١) خلف حسين علي الدليمي، تخطيط الخدمات المجتمعية والبنية التحتية (أسس، معايير، تقنيات)، مصدر سابق، ص٣٦٥.

أسعار الأرض فيه، والعكس صحيح كلما أنعدم عنصر الأمان سيكون الحي طارداً للسكان، وقد تكثر فيه السلوكيات غير المرغوب بها، فترى أسعار الأراضي في ذلك الحي تأخذ بالانخفاض مما ينتج عنه انخفاض في عملية البيع والشراء للعقارات[1].

خريطة (٣٤) توزيع مستوى الخدمات على أحياء منطقة الدراسة لسنة ٢٠٢٢

المصدر: – من عمل الباحثة بالاعتماد على جدول (٣٨)

(١) احمد حسن عواد، التباين المكاني لأسعار الأراضي والايجارات في مدينة الرمادي، مجلة ديالى، جامعة الانبار، العدد ٥٨، ٢٠١٣، ص٢٠.

٩-عوامل تتعلق بالمصلحة العامة: -

يدخل ضمن مجال المصلحة العامة مجالات متعددة أبرزها الصحة العامة وسلامة أفراد المجتمع وسهوله التنقل بين أرجاء المدينة والحفاظ على بيئة المدينة ومظهرها ومقدار ما تتركه من البهجة في نفوس سكانها، وبالنسبة للصحة العامة وسلامه أفراد المجتمع يمكن تحقيق ذلك من خلال عدة أساليب أبرزها السيطرة على كثافة السكان في أحياء المدينة المختلفة، ووضع القيود أمام استثمار الأراضي المعرضة للأخطار، ويقصد بذلك وضع القيود على استثمار الأراضي غير الملائمة التي تكون عرضة للفيضانات، وتنتشر فيها المستنقعات، وكذلك فرض القيود على الاستثمارات التي تسبب الضوضاء والتلوث، أمّا سهولة التنقل فتتطلب فتح الطرق والشوارع، وتنظيم استثمارات الأراضي في المدينة، أما المحافظة على بيئة المدينة فيمكن القول إنَّ بعض السكان يعتبر هذا المجال ثانوياً أو كمالياً، أما البعض الاخر من السكان فيعد هذا المجال مهماً ورئيساً، وإنَّ هذه العوامل وغيرها تعمل مشتركه على تشكيل الترتيب النهائي لاستعمالات الأرض داخل المدن، والمناطق الحضرية وبالتالي تؤثر على أثمانها وقيمها(١).

اما في منطقة الدراسة فلا توجد اخطار في أي حي من الأحياء يمنع بيع أو شراء قطع الأراضي حتى التي تقع بالقرب من الحي الصناعي فقد بدأ السكان ببيع هذه القطع والسكن فيها أو استثمارها في المشاريع الصناعية والتجارية، ما عدا قطع الأراضي التي تكون قريبة من الطمر الصحي فهي غير مرغوب فيها في الوقت الحالي.

١٠-عوامل سياسية: -

إنَّ للعوامل والظروف السياسية أثراً كبيراً على كل الخطط التنموية والاقتصادية والاجتماعية، لأي بلد على جميع المستويات المحلية والإقليمية، فضلاً عن تأثيرها على كل مفاصل الحياة، وعمليات البيع والشراء والاستثمار في مختلف المجالات والتي منها الطلب على العقارات، وأنَّ الظروف السياسية التي مر بها العراق أثرت سلباً وبشكل كبير في هذا المجال، اذ مر العراق بأحداث حرب الخليج الأولى (الحرب العراقية الإيرانية) عام (١٩٨٠) والتي استمرت لمدة ثمان سنوات، وأعقبها عملية اجتياح الكويت والتي تعرف (بحرب الخليج الثانية) وما تبعها من فرض الحصار الاقتصادي الجائر على

(١) عبد الرزاق عباس حسين، جغرافية المدن، مصدر سابق، ص٧٢

العراق(١)، ففي تلك الفترات شهد العراق ركوداً اقتصادياً كبيراً، تأثرت به كل مظاهر الحياة، فانخفض الطلب على سوق العقارات نتيجة تداعيات ذلك الحصار، الذي استمر لسنوات طويله حتى عام (٢٠٠٣)، ثم تبع بعد ذلك الاحتلال الأمريكي الغاشم للعراق عام (٢٠٠٣)، وفي هذه المدة اتجه تفكير المجتمع في مدينة الخالص إلى أتباع سياسة تحديد النسل، وسبل تنظيم الأسرة بسبب الظروف المعيشية الصعبة، والأوضاع الأمنية غير المستقرة(٢)، التي استمرت إلى ما بعد عام (٢٠١٤)، وما تلاها بعد ذلك من احداث الاحتلال بيد تنظيم داعش الأرهابي عام (٢٠١٤) إلى عام (٢٠١٦) والتي عانت مدن العراق خلال هذه المرحلة من الحروب والنزوح.

١١-الدعم الحكومي والمضاربات التجارية: -

تعد سياسة الاسكان من الجوانب المهمة، إذ تهدف هذه السياسة إلى تقليل الفوارق الاجتماعية بين السكان وتعمل على تحقيق مبدأ الحصول على السكن من خلال تصحيح الاختلافات في مستويات دخول الأفراد من أجل تحقيق عدالة اجتماعيه، وتعرف السياسة السكنية بأنها (عباره عن مجموعه منظمه من المقاييس المتبناة والموضوعة من قبل الدولة والتي يتم من خلالها وضع آليات التدخل في سوق الاسكان متمثلة بوضع قوانين وتشريعات سكنيه أو انشاء جمعيات تعاونيه) كما تؤثر السياسة الحكومية تأثيرا كبيراً في تحديد سعر الأرض ارتفاعاً وانخفاضا بشكل مباشر، وغير مباشر من خلال قيامها بتشييد المشاريع والمنشآت الاستراتيجية بالقرب من المناطق السكنية، كالمستشفيات والمؤسسات الخدمية والترفيهية ومد شبكات الطرق والشوارع، وهذه العوامل كلها تؤدي إلى إحداث قفزات نوعية في أسعار الأراضي المجاورة لها، كما أنَّ غياب التخطيط الحكومي عامل آخر مؤثر على سوق العقارات، إذ ساهم عدم وجود برامج تخطيطية حكومية لتوزيع قطع الأراضي بشكل منتظم على المستفيدين من السكان في زياده أسعار الأراضي، إذ إنَّ الجهات الحكومية لم تشرع بتوزيع أراضٍ على السكان بشكل عام منذ العام (٢٠٠٣) مما ساهم هذا في أن تخضع قطع الأراضي في المدن بشكل عام إلى المضاربات التجارية، نظراً لمحدودية المعروض منها، وهذا مما أدَّى إلى منع الكثير من السكان ذوي

(١) هويدة عبد الغني سطم صالح، تحليل مكاني لأسعار الاراضي في مدينه الفلوجة دراسة في جغرافية المدن، مصدر سابق، ص٤٦.

(٢) علي نوح محمود، الملائمة المكانية بين الاستشعار عن بعد ونظم المعلومات الجغرافية لدراسة التوسع المكاني لمدينة الموصل، رسالة ماجستير، (غير منشورة)، كلية التربية للعلوم الإنسانية، جامعة الموصل،٢٠٢٠، ص٣٤

الدخل المحدود والفقراء من الحصول على قطع أراضٍ سكنية[١]، إذ إنَّ انعدام الدعم الحكومي كان من الجوانب التي أثّرت على تفاقم أزمة السكن وقطاع الإسكان، وهذه مشكلة حقيقية آخذه بالتفاقم مع مرور الوقت سواء نتيجة قلة التخصيصات المالية الممنوحة لقطاع الإسكان، أو برامج تمويل الإسكان، كما اصبح سوق العقارات ملعباً للمضاربات التجارية في العراق عامة والخالص على وجه الخصوص نتيجة ضعف الرقابة القانونية والفساد الذي ينخر جسد البلد[٢]، فتم التجاوز على كثير من أراضي المدينة سواء من قبل الافراد أو من قبل جهات وجمعيات بدأت بالشروع بتوزيع كثير من الأراضي في مختلف جهات المدينة، إذ إنَّ بعض من هذه الجهات والجمعيات تدور حولها شبهات الفساد والتزوير، مما تسبب في شل عملية بيع وشراء الأراضي والعقارات والقى بظلالة على أغلب سكان المدينة، فأثرت هذه العوامل كلها على أسعار الأراضي بشكل ملحوظ.

ومن خلال تحليل الجدول (٤٠) تبين إنَّ الدعم الحكومي لشريحة المواطنين قليلة حيث يبين الجدول إلى إنَّ أغلب القطع الموزعة هي قديمة عدا التي وزعت في عامي ٢٠٠٨ و٢٠١٠ فهي وزعت على عوائل ضحيا الإرهاب والجرحى، وهذا الأراضي حلت مشاكل كثير في قطاع السكن، وعلى الرغم من ذلك ما يزال الدعم الحكومي ضعيف جداً في توفير قطع الأراضي لأصحاب الدخل المحدود، أو في السيطرة على ارتفاع الأسعار في أسواق العقار، اما في سنة ٢٠٢١ فقد اطلقت الحكومة المركزية مبادرة داري السكنية والتي من خلالها سوف يتم فرز ١٠٠ ألف قطعة أرض سكنية سوف توزع على المواطنين ذوي الدخل المحدود وبمبلغ ٢٥٠ الف دينار للمتر الواحد وفق قرار (٣٨٨ لسنة ٢٠٢١)، وسوف يكون لمنطقة الدراسة نصيب من هذا المشروع، والذي سوف يحل جزءاً من المشاكل المتعلقة بالسكن وبارتفاع أسعار الأراضي.

---

(١) اسامة اسماعيل عثمان الراشد، بعض العوامل المؤثرة في تباين أسعار الأراضي السكنية في مدينة البصرة، مصدر سابق، ص١٥.

(٢) فواز عامر محمد سعيد، نمو السكان ومشكله السكن في مدينة الموصل للفترة (١٩٩٧ –٢٠١٧) رسالة ماجستير، غير منشورة، جامعة الموصل، كلية التربية للعلوم الإنسانية، ٢٠٢٠، ص١١–١١٤.

جدول (٤٠) حجم توزيع قطع الأراضي في منطقة الدراسة حسب الاحياء السكنية لسنة ٢٠٢٢

ت	اسم الحي	عدد القطع الموزعة	مساحة القطع	سعر المتر المربع	رقم القرار
١	حي الغربية				
٢	حي الشرقية				
٣	حي عليبات	٣٥٠٠	١٥٠-٢٠٠	٣ الاف	٥٨ لسنة ٢٠٠٨
٤	حي الخويلص				
٥	حي الغريرات				
٦	حي الكوبات				
٧	حي العصري				
٨	حي العمال				
٩	حي المنطقة الصناعية				
١٠	حي الياخات				
١١	حي الزهراء	١٥٠٠	١٥٠-٢٠٠	٧ الاف	٨٤٥ لسنة ١٩٩١
١٢	حي العمارات	٤٥٠٠	١٥٠-٣٠٠	٤ الاف	١١٩٨ لسنة ٢٠١٠
١٣	حي النور	١١٢٥	١٥٠-٢٠٠	٦ الاف	١١٧ لسنة ٢٠٠٤
١٤	حي الامير				
١٥	حي البيادر	٤٥٠٠	٢٠٠-٢٥٠	١٠ الالف	١١٧ لسنة ٢٠٠٠
١٦	حي جديدة الاغوات	١١٢٥	١٥٠-٢٠٠		
١٧	حي الحسين	١٨٠٠	١٥٠-٢٠٠	٧ الالف	٩٥٨ لسنة ١٩٩٤

المصدر: - من عمل الباحثة بالاعتماد على مديرية بلدية ديالى، دائرة بلدية الخالص، شعبة الأراضي، بيانات غير منشورة، ٢٠٢٢، والدراسة الميدانية.

١٢-عوامل بيئية: -

تؤثر العوامل البيئية إلى جانب العوامل الأخرى تأثيرات مباشرة في أسعار الأراضي والعقارات، ونمط استعمالاتها واستثماراتها، سواء كان ذلك في الأراضي الحضرية أو المباني، إذ إنَّ الانسان بطبيعته يبحث دائماً عن كل وسائل الراحة والترفيه، اثناء التفكير في شراء عقار معين لبناء دار له، فيبحث بذلك عن البيئة الصالحة والنظيفة، والبعيدة عن مناطق التلوث والضجيج، والمناطق الغير مرغوب فيها، لأن عوامل التلوث كلها تؤثر بشكل مباشر وغير مباشر في فعاليات الانسان ونشاطاته، فيبتعد قدر الامكان عن مناطق التلوث البيئي المتمثلة بتلوث الهواء والماء والضوضاء، لذلك تنخفض أسعار الأراضي في المناطق القريبة من الصناعات الثقيلة، وورش الحدادة والنجارة ومحطات الصرف الصحي أو مواقع طمر النفايات الصلبة، كما إنَّ وجود المبازل التي تخترق جسد المدينة أصبحت

مكاناً لرمي النفايات، وفضلات المساكن السائلة، فأصبحت بيئة وبؤرة للحشرات والطفيليات الضارة والمعدية، ومصدر لبعث الروائح الكريهة[1]، ومن خلال الجدول (٤١) وخريطة (٣٥) تبين ان نسبة القرب من الملوثات بلغت (٣٠,١%) وهي نسبة قليلة ومن خلال سؤال الناس هل تؤثر هذه العوامل البيئية على أسعار الأرضي كانت الاجابة (نوعا ما) وهذا يدل على ان القرب من الملوثات لا يؤثر على الأسعار بشكل كبير لذلك كانت اجاباتهم حول سعر المتر ثابته مع توفر الخدمات اما القرب من المراكز الصناعية فكانت النسبة (٢٨,٣%) وهي نسبة اقل لكون الحي الصناعي يقع في جنوب المدينة وجاءت النسب متفاوتة بين الأحياء السكنية بسبب محلات الحدادة والنجارة والالمنيوم والبلاستك ولكنها لا تؤثر بشكل كبير على الأسعار أيضا.

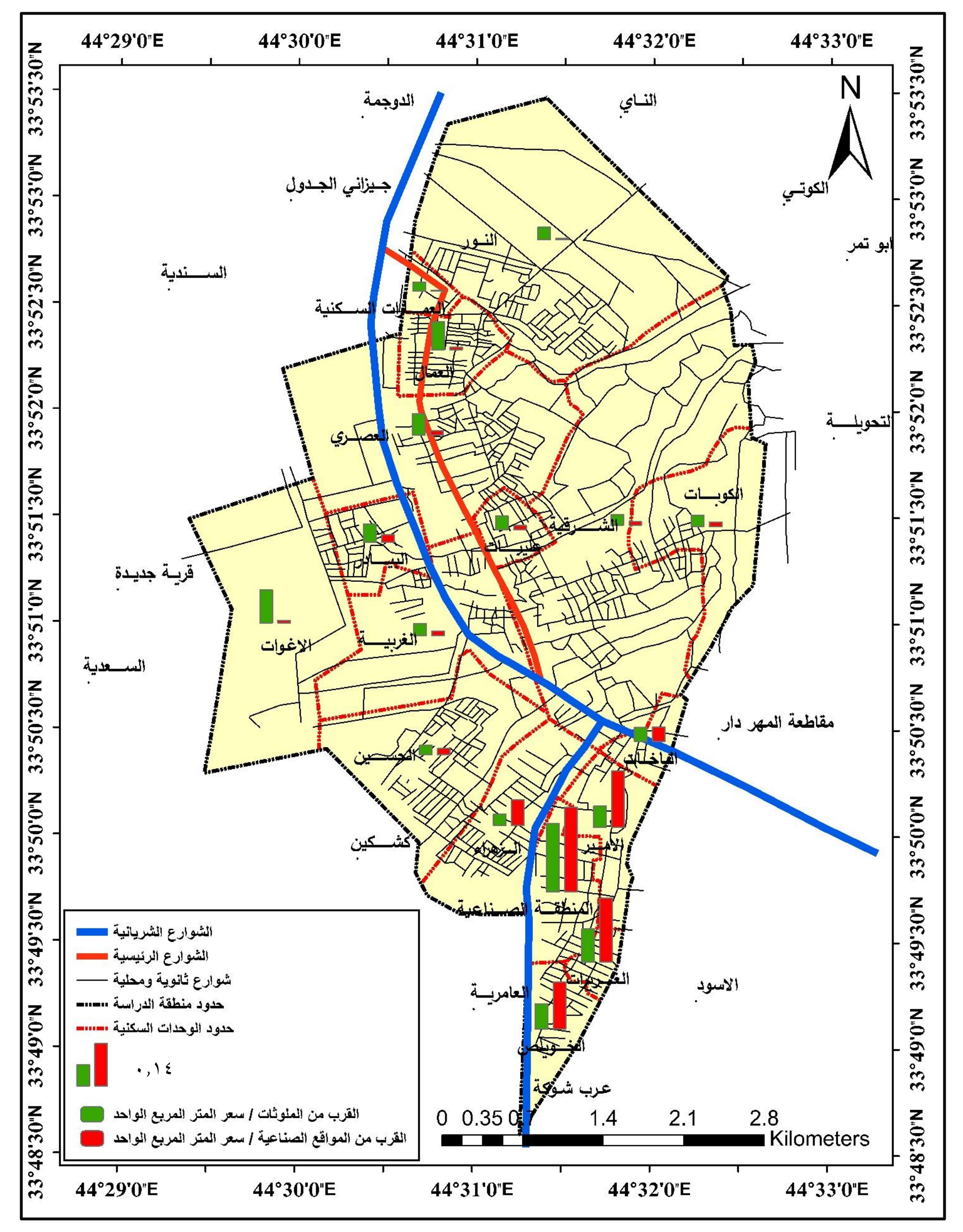
جدول (٤١) أثر العوامل البيئية على أسعار الأراضي في منطقة الدراسة حسب الاحياء السكنية لسنة ٢٠٢٢

ت	اسم الحي	القرب من الملوثات %	القرب من المراكز الصناعية %	سعر المتر المربع/ الف بالدينار
١	حي الغربية	٢٧,١	١٠,٨	٦٥٠
٢	حي الشرقية	٢٥,٣	٨,٣	٧٠٠
٣	حي عليبات	٢٤,٨	٧,١	٥٥٠
٤	حي الخويلص	٣٥,٨	٦٦,٧	٤٢٥
٥	حي الغريرات	٣٨,٧	٧٥,٤	٣٥٠
٦	حي الكوبات	١٣,٧	٥,٦	٣٥٠
٧	حي العصري	٢٥,٦	٥,٦	٧٠٠
٨	حي العمال	٣٣,٢	٣,٢	٣٥٠
٩	حي المنطقة الصناعية	٨٠,٣	١٠٠	٣٥٠
١٠	حي الياخات	٢٠,٣	٢٠,٨	٤٢٥
١١	حي الزهراء	٢١,٥	٥٠,٣	٥٧٥
١٢	حي العمارات	٢٦,٤	٣,٢	٨٥٠
١٣	حي النور	٢٤,٨	٣	٦٠٠
١٤	حي الامير	٣٥,٧	٩٥,٣	٥٠٠
١٥	حي البيادر	٣٠,٤	١٢,٧	٥٠٠
١٦	حي جديدة الاغوات	٣٣,٦	٢,٧	٣٠٠
١٧	حي الحسين	١٥,٩	١٠,٤	٥٠٠
	المعدل	٣٠,١	٢٨,٣	

المصدر: – من عمل الباحثة بالاعتماد على الدراسة الميدانية.

(١) احمد حسن عواد، التباين المكاني لأسعار الأراضي والايجارات في مدينة الرمادي، مصدر سابق، ص١٨

خريطة (٣٥) أثر العوامل البيئية على أسعار الأراضي في منطقة الدراسة لسنة ٢٠٢٢



المصدر: – من عمل الباحثة بالاعتماد على جدول (٤١)

١٣-الازمات الطارئة: -

إنَّ للظروف والازمات الطارئة دوراً مهماً إلى جانب كل ما ذكرناه من العوامل في التأثير على سوق العقارات وغيرها وما جائحة كورونا اليوم عنا ببعيد فقد أثرت سلباً على واقع المدينة الاقتصادي بشكل خاص، وواقع العراق بشكل عام، والعالم اجمعه، إذ تسببت هذه الجائحة بشلل تاريخي غير مسبوق تمثل بتعطيل لمظاهر الحياة وانقطاع الدوام في جميع المؤسسات، التزاماً بالإجراءات الاحترازية التي فرضتها السلطات الحكومية للحجر الصحي، وقد كان لهذه الازمة أثرٌ كبيرٌ في انخفاض أسعار النفط العالمية التي تركت أثراً كبيراً على العراق، لكونه يعتمد بشكل رئيس وأساسي على واردات تصدير النفط، مما أثر على توفير السيولة المالية، ودفع رواتب موظفي الدولة التي ما يزال يعاني منها حتى الان، فالمدينة تشهد اليوم ركوداً اقتصادياً، إلى جانب كل محافظات العراق نتيجة الضائقة المالية التي يمر بها العراق، وهذا الركود الاقتصادي يبدو واضحاً على سوق العقارات وأسعار الأراضي والدور والمباني السكنية، فالحركة التجارية الخاصة ببيع وشراء العقارات ضعيفة مقارنة عما كانت عليه قبل حلول هذه الجائحة.

١٤- الجهات المعنية بأسواق الأراضي: -

تشمل هذه الجهات على مالكي الأراضي، والسماسرة، والعاملين في قطاع البناء، والمستثمرين، إذ إنَّها تؤثر على سياسات وانظمة الأراضي وعمليات بيعها واستثمارها، وخطط الاستخدام، ويسخرونها في التأثير على قيمة الأرض، فيعمل المضاربون وسماسرة العقارات وأصحاب المكاتب على المتاجرة بالأراضي والعقارات من خلال عدة أساليب، ومنها الاحتكار أو التوسط بين صاحب العقار وبين المشتري فيزينون للمالك السعر المدفوع ويزينون للأخر جودة العقار ومزاياه ليكون الاثنان صيداً وفريسة لهم، كما يطمح مالكو الأراضي غير الحضرية إلى تحويل أراضيهم لاستخدامات حضرية لزيادة قيمتها وتحقيق فوائد اقتصادية من وراء ذلك، أمّا المستثمرون والمطورون فهم يحتاجون للتوفيق بين انظمة الدولة، وتلبية احتياجات المجتمع لتحقيق إمكانية بيع عقاراتهم وتحقيق أعلى الأرباح، وهؤلاء يتأثرون بمعدلات نمو المجتمع ونمو الاقتصاد ومعدل الفائدة التي تؤثر على معدل الطلب ووفره السيولة النقدية[١].

---

(١) احمد حسن عواد، التباين المكاني لأسعار الأراضي والايجارات في مدينة الرمادي، مصدر سابق، ص٣٠

١٥- رغبة الزبون: -

يعرف مصطلح رغبة الزبون على إنَّه عبارة عن شعوره الشخصي بالسرور الناتج عن المنفعة التي حصل عليها من استخدام المنتج مع التضحيات التي قدمها للحصول عليها[١]، ويعرف ايضا بأنه مستوى من إحساس الفرد الناتج عن المقارنة بين الأداء المدرك وتوقعاته، وهو حالة نفسية لما بعد شراء واستهلاك خدمة معينة[٢]، وتختلف رغبة الزبون من شخص إلى أخر في شراء قطع الأراضي، حيث يرغب بعضهم بشراء الأراضي ذات السعر العالي والتي تقع في المراكز الحضرية ومنطقة الأعمال المركزية وبحسب وضعهم المادي، وهنالك زبائن يرغبون في شراء الأراضي التي تقع على حافة المدينة لانخفاض أسعارها وبحسب وضعهم المادي، وتتباين هذه الرغبات في منطقة الدراسة فمن خلال الدراسة الميدانية تبين لنا إنَّ أغلب سكان الأحياء الراقية هم من الموظفين وأصحاب الدخل العالي والذين يستطيعون شراء قطع الأراضي المرتفعة السعر والتي تصل إلى (٥٠٠- ٨٠٠) الف دينار/ متر مربع، بينما سكان الأحياء المتوسطة والفقيرة هم من يرغبون بشراء الأراضي المنخفضة والتي تقع على حافة المدينة والتي تتراوح الأسعار فيها بين (١٠٠- ٢٥٠) الف دينار/ متر مربع[٣].

١٦-الخصائص العمرانية: -

تعد الخصائص العمرانية إحدى المؤشرات المهمة في دراسة أسعار الأرض كونها تعطي دلائل واضحة حول نسبة سعر الأرض للوحدة السكنية، ولا سيما إذا ما علمنا أن تعريف العمران هو علم وفن وتقنية تنظيم المجال (المكان) والمنشاءات البشرية[٤] وتقسم الخصائص العمرانية المؤثرة على أسعار الأرض إلى: -

(١) سامر المصطفى، أثر خدمة ضمان المنتج في تعزيز رضا العملاء، مجلة جامعة دمشق للعلوم الاقتصادية والقانونية، العدد ٢٩، المجلد الأول، ٢٠١٣، ص ٣٣.

(٢) نور الدين بو عنان، جودة الخدمات وأثرها على رضا العملاء، رسالة ماجستير (غير منشورة) ، جامعة محمد بوضياف المسيلة، الجزائر، ٢٠٠٧، ص٢٠.

(٣) الدراسة الميدانية واستمارة الاستبيان، بتاريخ ٢٠٢٢/٥/٢٤.

(٤) فؤاد بن غضبان، المدن المستدامة والمشروع الحضري، دار صفاء للنشر، عمان، الطبعة الاولى، ٢٠١٤، ص١٩٢.

أ- مساحة المسكن: -

من خلال الجدول (٤٢) والشكل (٢١) يتضح أن هناك تبايناً في مساحة الوحدات السكنية في أحياء المدينة وهي انعكاس للنمط التصميمي للمساكن بتطور الحياة الحضرية على مر السنيين والوضعية الاقتصادية وألية توزيع الأراضي من قبل البلدية. قد بلغت نسبة مساحة المساكن من (١٠٠-٢٠٠م٢) أي بنسبة (٢٩,٢٦%)، وقد شهدت اعلى ارتفاع لها في أحياء (العمارات – جديدة الاغوات – الياخات) وبنسبة (٦٣,٣%، ٦١,٤%، ٥٨,٨%)، وإنَّ هذا الارتفاع يعزى إلى إنَّ جزءاً من هذه الأحياء تمثل الأحياء التي يسكنها الأشخاص محدودي الدخل والذي يعكس الحالة الاقتصادية البسيطة السائدة وحجم الأسر الصغيرة.

جدول (٤٢) مساحة الوحدات السكنية في منطقة الدراسة لسنة ٢٠٢٢

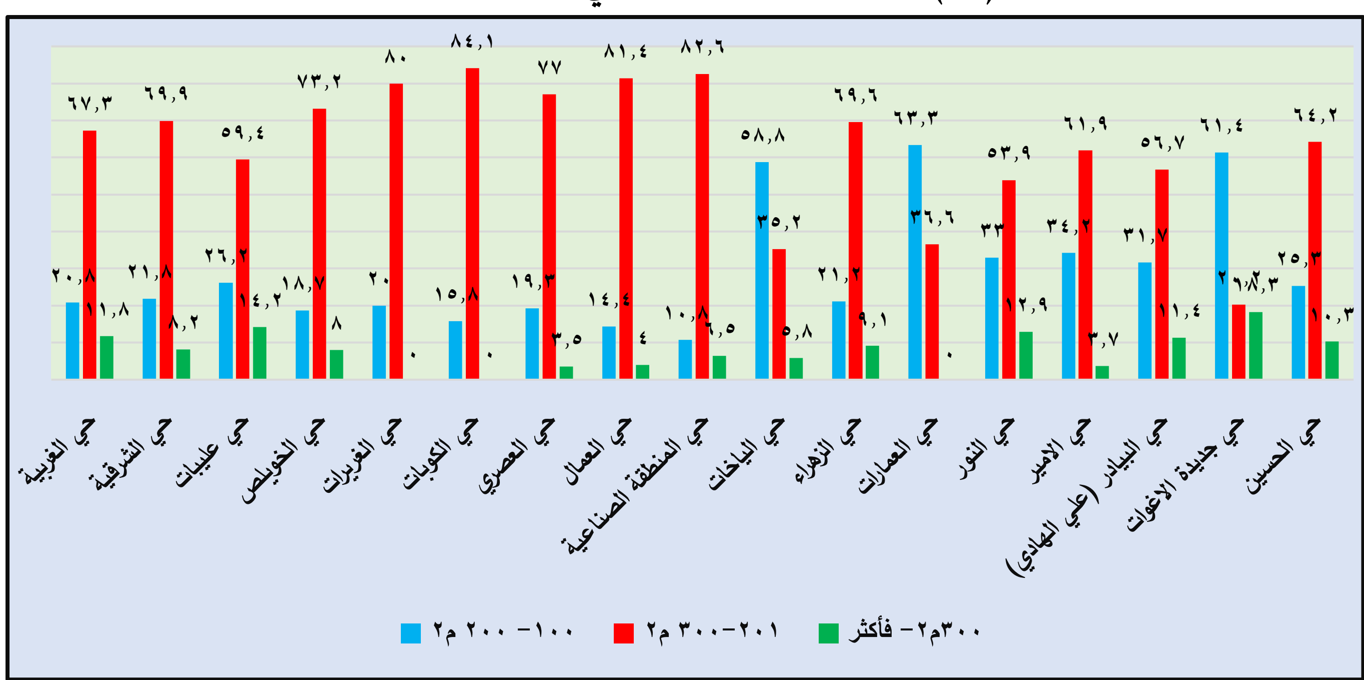
ت	اسم الحي	مساحة الوحدات %			ت	اسم الحي	مساحة الوحدات %		
		١٠٠- ٢٠٠ م٢	٢٠١- ٣٠٠ م٢	٣٠٠م٢- فأكثر			١٠٠- ٢٠٠ م٢	٢٠١- ٣٠٠ م٢	٣٠٠م٢- فأكثر
١	حي الغربية	٢٠,٨	٦٧,٣	١١,٨	١٠	حي الياخات	٥٨,٨	٣٥,٢	٥,٨
٢	حي الشرقية	٢١,٨	٦٩,٩	٨,٢	١١	حي الزهراء	٢١,٢	٦٩,٦	٩,١
٣	حي عليبات	٢٦,٢	٥٩,٤	١٤,٢	١٢	حي العمارات	٦٣,٣	٣٦,٦	٠
٤	حي الخويلص	١٨,٧	٧٣,٢	٨,٠	١٣	حي النور	٣٣,٠	٥٣,٩	١٢,٩
٥	حي الغريرات	٢٠	٨٠	٠	١٤	حي الامير	٣٤,٢	٦١,٩	٣,٧
٦	حي الكويات	١٥,٨	٨٤,١	٠	١٥	حي البيادر (علي الهادي)	٣١,٧	٥٦,٧	١١,٤
٧	حي العصري	١٩,٣	٧٧,٠	٣,٥	١٦	حي جديدة الاغوات	٦١,٤	٢٠,٢	١٨,٣
٨	حي العمال	١٤,٤	٨١,٤	٤,٠	١٧	حي الحسين	٢٥,٣	٦٤,٢	١٠,٣
٩	حي المنطقة الصناعية	١٠,٨	٨٢,٦	٦,٥		المعدل	٢٩,٢٦	٦٣,١٧	٧,٥٥

المصدر: – من عمل الباحثة بالاعتماد على استمارة الاستبيان، الفقرة ٣.

اما المساحات (٢٠١م٢ – ٣٠٠م٢) فقد بلغت نسبتها العامة (٦٣,١٧%) وأعلى نسبة سجلت في أحياء(الكويات– المنطقة الصناعية – العمال – الغريرات – العصري – الخويلص) وبلغت نسبها على التوالي (٨٤,١%، ٨٢,٦%، ٨١,٤%، ٨٠%، ٧٧%، ٧٣,٢%) إنَّ ارتفاع النسب في تلك الأحياء يعود بالأساس إلى طبيعة توزيع الأراضي من قبل البلدية والتي تبدا من ٢٠٠ م٢ فاكثر وعلى شرائح مختلفة من السكان، في حين بلغت مساحة الدور (٣٠١م٢ فاكثر) (٧,٥٥%) وسجلت أحياء (جديدة الاغوات – عليبات– النور – الغربية– البيادر) نسبة مئوية وصلت إلى (١٨,٣% – ١٤,٢%–

١٢,٩%– ١١,٨%– ١١,٤%) على التوالي ويعود السبب أيضا إلى طبيعة التوزيع من قبل البلدية ضمن مدة سبعينات وثمانينيات القرن الماضي وهي انعكاس للتطور الاقتصادي والاجتماعي وسيادة نمط العائلة الكبيرة في تلك المرحلة.

شكل (٢١) مساحة الوحدات السكنية في منطقة الدراسة لسنة ٢٠٢٢



المصدر: – من عمل الباحثة اعتمادا على جدول (٤٢)

ب–عدد طوابق المسكن: –

يلاحظ من خلال الجدول (٤٣) والشكل (٢٢) إنَّ نسبة المساكن ذات الطابق الواحد تتركز أغلبها في الأحياء القديمة ومنها (الياخات– الخويلص– عليبات – الشرقية) وبلغت نسبتها على التوالي (٧٩,٤%، ٦٥,٥%، ٦١,٤%، ٥٠,٢%). إذ يعود سبب ارتفاع نسبة المساكن ذات الطابق الواحد في الأحياء القديمة إلى قدم نشأتها وبساطة الطراز المعماري الشرقي القديم وانخفاض المستوى المعاشي للأسر التي سكنتها، فضلا عن بساطة مواد البناء المستخدمة آنذاك إذ إنَّ جزءاً كبيراً منها لا تتحمل إضافة طوابق إضافية عليها.

أما في الأحياء الحديثة والتي ارتفعت فيها نسبة الوحدات السكنية ذات طابق واحد هي (الاغوات – البيادر – العمال – الكوبات – الغريرات) فقد بلغت نسبها على التوالي (٧٣,٨%، ٥٧,٤%، ٥٤,٦%، ٤٥,١%، ٤١,٦%) إذ إنَّ هذا الارتفاع يعود إلى المدة الزمنية التي أُنشأت فيها في تسعينيات القرن الماضي والذي كان العراق فيه يعاني من الحصار الاقتصادي المفروض عليه من قبل

العالم والذي انعكس بدوره على مقدار الدخل لدى الأسرة فضلا عن ارتفاع أثمان المواد الانشائية، كما إنَّ هذه الأحياء استقطبت العديد من المهاجرين والباحثين عن العمل ولا سيما من الأرياف بعد العام ٢٠٠٣ هذه العوامل مجتمعة انعكست على تعدد الطوابق في أحياء المدينة.

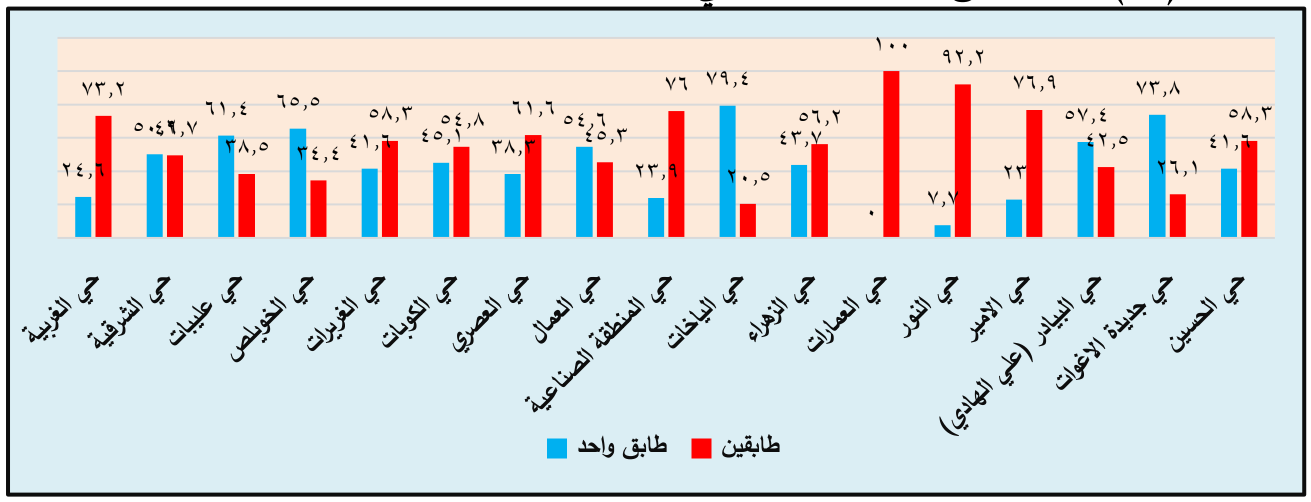
جدول (٤٣) تعدد الطوابق للوحدات السكنية في منطقة الدراسة حسب الاحياء السكنية لسنة ٢٠٢٢

ت	اسم الحي	تعدد الطوابق %		ت	اسم الحي	تعدد الطوابق %	
		طابق واحد	طابقين			طابق واحد	طابقين
١	حي الغربية	٢٤,٦	٧٣,٢	١٠	حي الياخات	٧٩,٤	٢٠,٥
٢	حي الشرقية	٥٠,٢	٤٩,٧	١١	حي الزهراء	٤٣,٧	٥٦,٢
٣	حي عليبات	٦١,٤	٣٨,٥	١٢	حي العمارات	٠	١٠٠
٤	حي الخويلص	٦٥,٥	٣٤,٤	١٣	حي النور	٧,٧	٩٢,٢
٥	حي الغريرات	٤١,٦	٥٨,٣	١٤	حي الامير	٢٣,٠	٧٦,٩
٦	حي الكوبات	٤٥,١	٥٤,٨	١٥	حي البيادر (علي الهادي)	٥٧,٤	٤٢,٥
٧	حي العصري	٣٨,٣	٦١,٦	١٦	حي جديدة الاغوات	٧٣,٨	٢٦,١
٨	حي العمال	٥٤,٦	٤٥,٣	١٧	حي الحسين	٤١,٦	٥٨,٣
٩	حي المنطقة الصناعية	٢٣,٩	٧٦,٠		المعدل	٤٣,٠٩	٥٦,٧٨

المصدر: – من عمل الباحثة بالاعتماد على استمارة الاستبيان الفقرة ٨.

اما الأحياء التي تعددت فيها طوابق البناء فقد ارتفعت في أحياء (العمارات – النور – الامير – المنطقة الصناعية – الغربية) وبلغت على التوالي (١٠٠%، ٩٢,٢%، ٧٦,٩%، ٧٦%، ٧٣,٢%) ويعود ارتفاع نسبة المساكن المتعددة الطوابق إلى المرحلة الزمنية التي نشأت في سبعينيات وثمانينيات القرن الماضي إذ امتازت هذه المرحلة بارتفاع نسبة الدخل فضلا عن الدعم الحكومي في مجال البناء من خلال تسهيلات المواد البنائية أو من خلال القروض المقدمة للمواطنين وسلف المصرف العقاري وسلف الطابق الثاني إذ إنَّ المواطن الذي يشرع ببناء الطابق الثاني يعطى سلفة وقدرها (٨) مليون دينار. أما ارتفاع عدد الطوابق في أحياء (العصري– الحسين – الغريرات – الزهراء – الكوبات) فيعود إلى انها أُنشأت بعد العام ٢٠٠٣ وأيضا ارتفع فيها مستوى الدخل فضلا عن استخدام مواد بناء منخفضة الكلفة (البلوك).

شكل (٢٢) تعدد الطوابق للوحدات السكنية في منطقة الدراسة بحسب الاحياء السكنية لسنة ٢٠٢٢



المصدر: – من عمل الباحثة اعتمادا على جدول (٤٣)

ت–طراز بناء المساكن: –

ترتبط أشكال الوحدات السكنية بالمراكز العمرانية وطبيعة نشأتها التاريخية وتطورها الحضاري ومن خلال الجدول (٤٤) والشكل (٢٣) يظهر لنا تباينٌ في الطراز البنائي للمدينة والذي يعطي ملامح للمراحل الزمنية التي مرت بها المدينة، فقد بلغت نسبة البناء الشرقي المفتوح نحو الداخل ذي الفناء الوسطي والباحة الوسطية (٢٢,٣%) من عينة الدراسة، وقد ارتفعت في أحياء (الغربية – المنطقة الصناعية – الشرقية– الخويلص– عليبات) وبلغت النسبة على التوالي (٧٤,٧% –٦٥,٢% – ٦٣,٤%– ٥٣,١%– ٥١,١%) وهذا الارتفاع يعود إلى المرحلة الزمنية التي بنيت فيها والظروف الاقتصادية البسيطة للمجتمع آنذاك.

أما الطراز الشرقي المنفتح إلى الخارج فقد بلغت نسبتها (٣٦,٣%) من مساكن مجتمع الدراسة وقد ارتفعت في أحياء (الغريرات – الكوبات – العصري – عليبات) وبلغت النسبة على التوالي (٥٨,٣%، ٥١,٤%، ٤٨,٤%، ٤٨,١% ٦٢,٥) وان سبب ظهور هذا النمط وسيادته هو الجانب الاجتماعي وهو تكريس لفكرة المجتمع الريفي الذي هاجر في تسعينيات القرن الماضي إلى المدينة والذي كان يركز في عملية بناء الوحدة السكنية على الطابع المنفتح نحو الخارج تأثرا بالبيئة الريفية في حين حصل نمط البناء الغربي للمساكن على نسبة (٤١,٣%) ويظهر جليا في أحياء (الاغوات – العمال – الحسين – الامير) وبلغت نسبتها على التوالي (٨٤,٩%، ٧٣,٤%، ٧٢,٧%، ٦٥%) إن هذه الأحياء في أغلبها بنيت حديثاً وهذا النمط هو انعكاس لتأثر السكان بالنمط الغربي بشكل كبير في

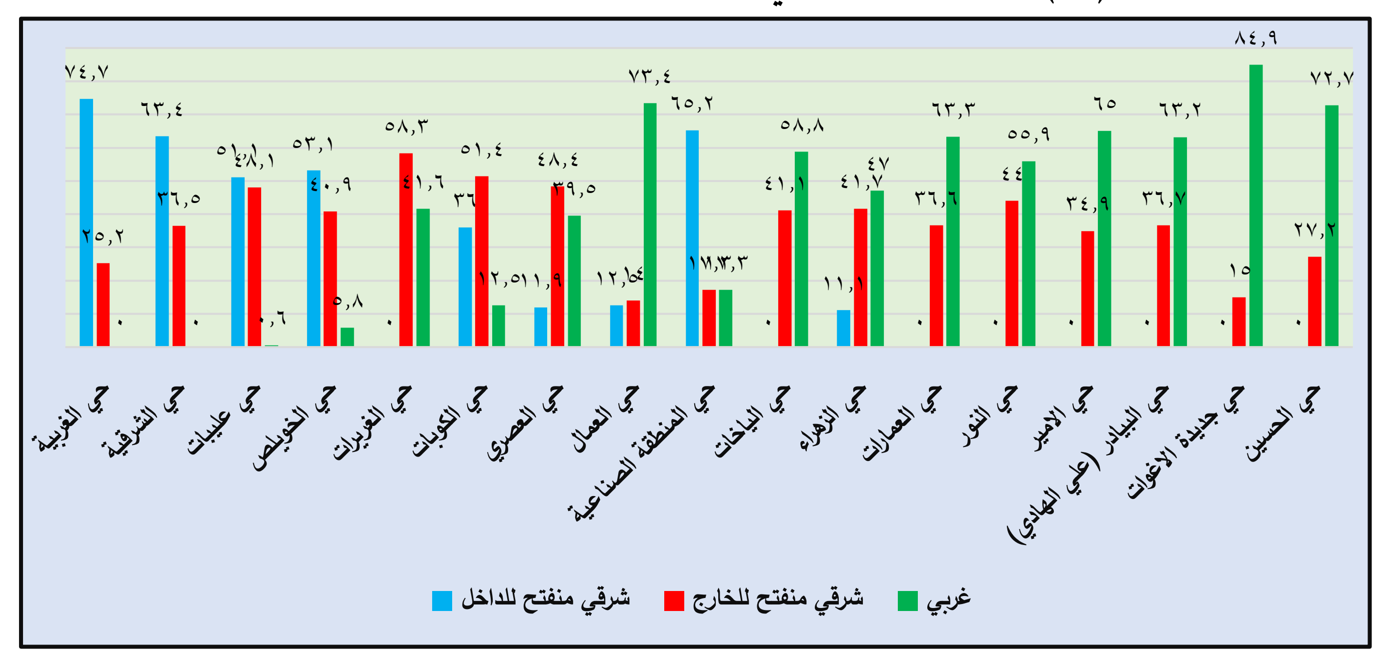
بناء الوحدات السكنية، ويلجا السكان إلى مثل هذا النمط من البناء بسبب تباين مساحة القطعة السكنية وتنوعها والاحتشاد بين تلك الوحدات ومن أجل التقليل من الأشراف على البيوت السكنية من قبل المارة علما إنَّ هذا النمط قد انتشر في الأحياء القديمة أيضا ولكن بنسب متفاوتة.

جدول (٤٤) طراز بناء المساكن في منطقة الدراسة حسب الاحياء السكنية لسنة ٢٠٢٢

ت	اسم الحي	طراز البناء %				اسم الحي	طراز البناء %		
		شرقي منفتح للداخل	شرقي منفتح للخارج	غربي	ت		شرقي منفتح للداخل	شرقي منفتح للخارج	غربي
١	حي الغربية	٧٤,٧	٢٥,٢	٠		١٠	حي الياخات	٠	٤١,١
٢	حي الشرقية	٦٣,٤	٣٦,٥	٠	١١	حي الزهراء	١١,١	٤١,٧	٤٧,٠
٣	حي عليبات	٥١,١	٤٨,١	٠,٦	١٢	حي العمارات	٠	٣٦,٦	٦٣,٣
٤	حي الخويلص	٥٣,١	٤٠,٩	٥,٨	١٣	حي النور	٠	٤٤,٠	٥٥,٩
٥	حي الغريرات	٠	٥٨,٣	٤١,٦	١٤	حي الأمير	٠	٣٤,٩	٦٥,٠
٦	حي الكوبات	٣٦,٠	٥١,٤	١٢,٥	١٥	حي البيادر (علي الهادي)	٠	٣٦,٧	٦٣,٢
٧	حي العصري	١١,٩	٤٨,٤	٣٩,٥	١٦	حي جديدة الاغوات	٠	١٥,٠	٨٤,٩
٨	حي العمال	١٢,٥	١٤,٠	٧٣,٤	١٧	حي الحسين	٠	٢٧,٢	٧٢,٧
٩	حي المنطقة الصناعية	٦٥,٢	١٧,٣	١٧,٣		المعدل	٢٢,٣	٣٦,٣	٤١,٣

المصدر: – من عمل الباحثة بالاعتماد على استمارة الاستبيان الفقرة ١٤

شكل (٢٣) طراز بناء المساكن في منطقة الدراسة حسب الاحياء السكنية لسنة ٢٠٢٢



المصدر: – من عمل الباحثة اعتمادا على جدول (٤٤)

مما سبق نستنتج إنَّ طراز البناء الغربي هو الأعلى سعراً، حيث يرغب العديد من السكان بالسكن في المنازل ذات الطراز الغربي لأنها مواكبة للعصر والتطور في العمران وقد ارتفع سعرها بسبب الأقبال على شرائها، وقد انعكس اثر طراز البناء على تفاوت أسعار الأراضي في المدينة اذ تزداد رغبة السكان في الحصول على قطعة أرض في الأحياء التي تتميز بحداثة البناء وتطور مبانيها مما يزيد الطلب على هذه الأحياء وبالتالي ارتفاع أسعارها، بالمقابل فإنَّ الأحياء التي يكون فيها طراز البناء مختلف فإنَّ هذه الأحياء تخيم عليها علامات الاندثار في المباني والتهرؤ وبالتالي تكون بيئات طاردة للسكان من ذوي الدخل المرتفع مما يجعلها مستوطن السكان ذوي الدخل المحدود مما يجعل عملية تطورها عمرانياً بطيئة ومتأخرة وبالتالي انخفاض أسعارها مقارنة بالأحياء ذات الطراز العمراني الحديث.

ث-ملكية المسكن: -

تمثل البيانات الواردة في الجدول (٤٥) إنَّ الغالبية العظمى من الوحدات السكنية تعود ملكيتها إلى ساكنيها الحاليين وتشكل ما نسبته (٦٢,٥%) من مجموع الدور السكنية، في حين تشكل نسبة الدور المؤجرة (٣٤,٢%)، اما المساكن غير القانونية أو المتجاوزين عليها سواء كانت ملكاً أم إيجاراً فقد بلغت نسبتها (٢%) واخيراً شكلت نسبة الوحدات السكنية الموروثة (٠,٦%) من مجموع مساكن عينة الدراسة. ان علاقة ملكية المسكن بأسعار الأرضي علاقة مترابطة فإنَّ العديد من المشترين يفضلون شراء المنازل التي تعود ملكيتها إلى صاحبها الأصلي وليست بالوكالة لإنَّه سوف يعاني في تحويل ملكية المنزل أليه بسب سياسة دوائر العقارات، ولذلك عندما تكون ملكية المسكن باسم صاحب المسكن فإنَّ أسعارها سوف ترتفع وبالتالي ارتفاع أسعار الأراضي.

وإنَّ لملكية المسكن الأثر الكبير في تباين أسعار الأراضي في المدينة إذ يلجأ السكان إلى شراء الأراضي المملوكة لسكانها (الطابو) أو ذات الجنس السكني مما يزيد أسعار هذه الأصناف مقارنة بالأراضي ذات الجنس الزراعي أو الأراضي المملوكة للدولة والمتجاوز عليها من قبل السكان فإنَّ أسعار هذه الأراضي تكون منخفضة بشكل كبير مقارنة بالأراضي ذات السند القانوني والأصولي (الطابو).

جدول (٤٥) ملكية المسكن للأسرة حسب الاحياء السكنية في منطقة الدراسة لسنة ٢٠٢٢

ت	اسم الحي	ملكية المسكن %			
		ملك صرف	ايجار	تجأوز	موروثة
١	حي الغربية	٥٩,٣	٣٨,١	٠,٢	٢,٢
٢	حي الشرقية	٦٠,١	٣٧,٥	٠,٤	٣,٥
٣	حي عليبات	٦٩,٩	٢٥,٧	٣,٣	٠,٦
٤	حي الخويلص	٧٣,٢	٢٢,٠	٤,١	٠,٢
٥	حي الغريرات	٩١,٦	٨,٣	٠	٠
٦	حي الكوبات	٥٧,٦	٣٢,٦	٣,٣	١,٠
٧	حي العصري	٧٢,٨	٢٤,٢	٢,٩	٠
٨	حي العمال	٤٩,٨	٤١,٣	٣,٩	١,٥
٩	حي المنطقة الصناعية	٤٧,٨	٤٥,٦	٦,٥	٠
١٠	حي الياخات	٧٦,٤	٢٣,٥	٠	٠
١١	حي الزهراء	٥١,٦	٤٣,٦	٢,٤	١,٥
١٢	حي العمارات	٢,٣	٩٧,٦	٠	٠
١٣	حي النور	٥٠,٩	٤٥,٢	٣,٧	٠
١٤	حي الامير	٧٩,٦	٢٠,٠	٠,٣	٠
١٥	حي البيادر (علي الهادي)	٧٠,٠	٢٨,٣	١,٥	٠
١٦	حي جديدة الاغوات	٨٦,٢	١٣,٧	٠	٠
١٧	حي الحسين	٦٣,٥	٣٤,٢	١,٤	٠,٤
	المعدل	٦٢,٥	٣٤,٢	٢,٠	٠,٦

المصدر: - من عمل الباحثة بالاعتماد على استمارة الاستبيان الفقرة ١٠

ج-نوع مادة بناء الجدران: -

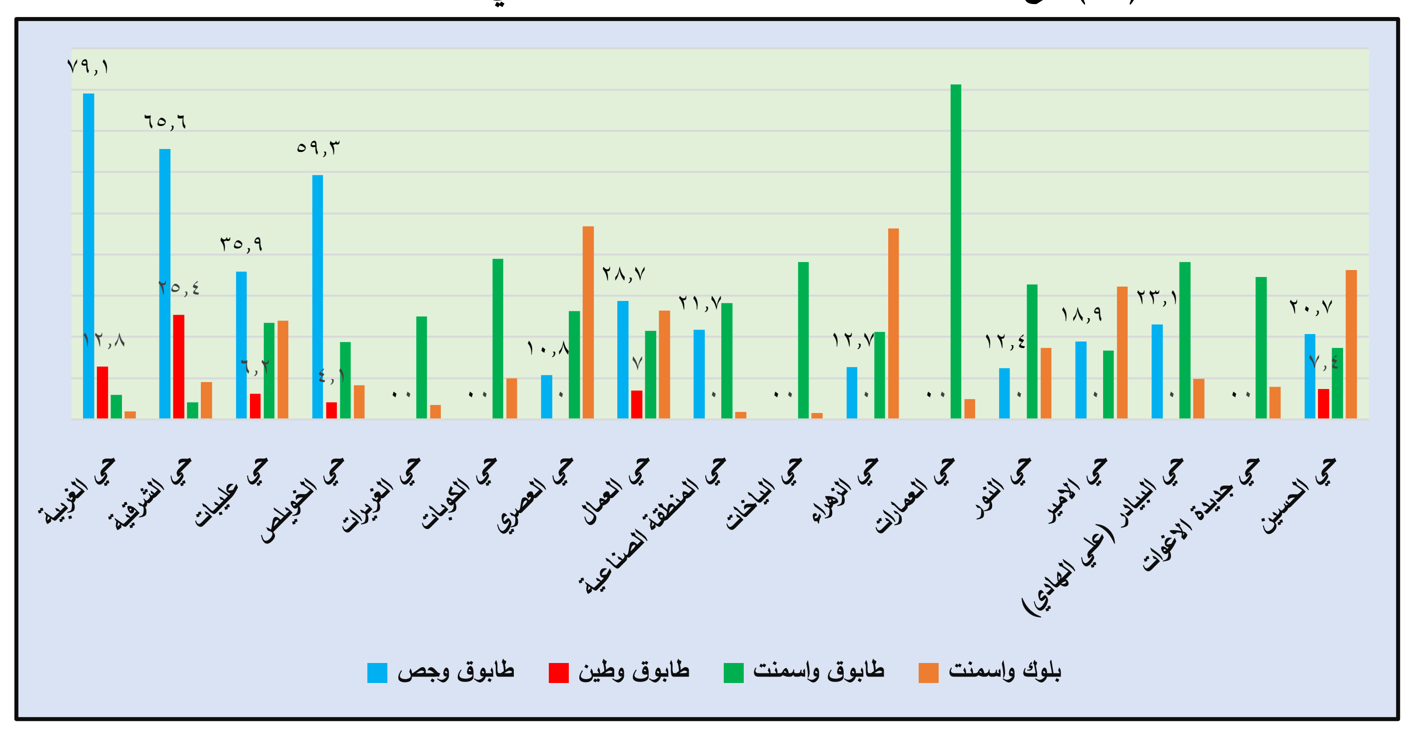
تعد مادة البناء من أهم العناصر التي تعبر عن المرحلة الزمنية لبناء الوحدة السكنية، ومن أقدم المواد المستخدمة في البناء هي الطين ثم بمرور الزمن والتطور العلمي والتقني تعددت مواد البناء واصبحت أكثر متانة، ومن أهم المواد المستخدمة في البناء بعد الطين الجص والطابوق والاسمنت والبلوك، ومن خلال الجدول (٤٦) والشكل (٢٤) يتضح لنا إنَّ استعمال مادة (الطابوق والطين) قد بلغت نسبتها (٣,٧%) فقط وانها تتركز في الأحياء القديمة (الشرقية – الغربية) وبلغت نسبها على التوالي (٢٥,٤%–١٢,٨%) وهي نسب منخفضة كونها تعبر عن المرحلة الزمنية التي بنيت بها وطبيعة المرحلة الاقتصادية والثقافية وإنَّ انخفاض النسبة هي بسبب إنَّ الكثير من الوحدات السكنية تم هدمها وبنائها بسبب قدمها والعمر الزمني الطويل.

جدول (٤٦) نوع مادة بناء الجدران حسب الاحياء السكنية في منطقة الدراسة لسنة ٢٠٢٢

ت	اسم الحي	نوع مواد البناء %				ت	اسم الحي	نوع مواد البناء %			
		طابوق وجص	طابوق وطين	طابوق واسمنت	بلوك واسمنت			طابوق وجص	طابوق وطين	طابوق واسمنت	بلوك واسمنت
١	حي الغربية	٧٩,١	١٢,٨	٦,٠	١,٩	١٠	حي الياخات	٠	٠	٣٨,٢	١,٦
٢	حي الشرقية	٦٥,٦	٢٥,٤	٤,١	٩,١	١١	حي الزهراء	١٢,٧	٠	٢١,٢	٤٦,٣
٣	حي عليبات	٣٥,٩	٦,٢	٢٣,٤	٢٤,٠	١٢	حي العمارات	٠	٠	٨١,٣	٤,٩
٤	حي الخويلص	٥٩,٣	٤,١	١٨,٨	٨,٣	١٣	حي النور	١٢,٤	٠	٣٢,٨	١٧,٤
٥	حي الغريرات	٠	٠	٢٥	٣,٥	١٤	حي الأمير	١٨,٩	٠	١٦,٧	٣٢,٢
٦	حي الكوبات	٠	٠	٣٨,٩	١٠,٠	١٥	حي البيادر	٢٣,١	٠	٣٨,٢	٩,٨
٧	حي العصري	١٠,٨	٠	٢٦,٣	٤٦,٩	١٦	حي جديدة الاغوات	٠	٠	٣٤,٦	٧,٩
٨	حي العمال	٢٨,٧	٧,٠	٢١,٥	٢٦,٤	١٧	حي الحسين	٢٠,٧	٧,٤	١٧,٤	٣٦,٢
٩	حي المنطقة الصناعية	٢١,٧	٠	٢٨,٢	١,٨		المعدل	٢٢,٩	٣,٧	٢٧,٨	١٦,٩

المصدر: – من عمل الباحثة بالاعتماد على استمارة الاستبيان الفقرة ٦.

شكل (٢٤) نوع مادة بناء الجدران حسب الاحياء السكنية في منطقة الدراسة لسنة ٢٠٢٢



المصدر: – من عمل الباحثة اعتمادا على جدول (٤٦)

وفي الوقت نفسه ظهر لدينا مواد البناء نفسها في الأحياء الجديدة (الحسين، العمال) وبلغت نسبها على التوالي (٧,٤%، ٧%) وظهرت في هذه الأحياء بنسب قليلة كون أغلب هذه الوحدات هي وحدات

سكنية غير شرعيه اما بالنسبة لمادة البناء (طابوق وجص) فإنّها تنتشر في أحياء المدينة إلا إنَّ تركزها في المدينة القديمة وبعض الأحياء الحديثة وفي أحياء (الغربية، الشرقية، الخويلص، عليبات، البيادر) وبلغت نسبها على التوالي (٧٩,١%- ٦٥,٦%- ٥٩,٣%- ٣٥,٩% -٢٣,١%) إنَّ العامل الزمني هو أحد أبرز العوامل التي ساعدة على انتشار هذه المادة للبناء كون المدينة قريبة من معامل انتاج الجص، أما في الوقت الحاضر لم يعد يستخدم الجص في البناء بسبب عزوف السكان عن استخدامه كون اغلب السكان اتجه إلى استعمال الاسمنت بدلا عنه. حيث تبلغ نسبة المساكن المبنية بهذه المواد (٢٢,٩%) من مجموع مساكن العينة. اما مادة (الطابوق والاسمنت) فإن انتشارها يتركز في أحياء (العمارات، الكوبات، البيادر، الياخات، الاغوات، النور) وبلغت نسبها على التوالي (٨١,٣%، ٣٨,٩%، ٣٨,٢%، ٣٨,٢%، ٣٤,٦%، ٣٢,٨%) وكما أدرجنا اعلاه أن التقدم العلمي والتقني على المواد الانشائية بدا باستخدام (الطابوق والاسمنت) في البناء ولا سيما في تسعينيات القرن الماضي بسبب رخص أسعارها ودعمها من قبل الحكومة لذلك انتشر استعمالها من قبل المواطنين وقد بلغت نسبة البناء فيها داخل المدينة (٢٧,٨%) من مجموع مساكن مجتمع الدراسة. اما أبرز المواد المستخدمة في البناء في المدينة بصورة واسعة فهي (البلوك والاسمنت) وخصوصا في الأحياء الجديدة كأحياء (العصري، الزهراء، الحسين، الأمير، العمال) وبنسب مئوية على التوالي (٤٦,٩%، ٤٦,٣%، ٣٦,٢%، ٣٢,٢%، ٢٦,٤%) ويعود ارتفاع هذه النسب بصورة مضطردة إلى رخص ثمن البلوك مقارنة بالطابوق فضلا عن استخدامه من ذوي الدخول المحدودة وقد بلغ المعدل لمجتمع عينة الدراسة (١٦,٩%).

ومما سبق نستنتج إنَّ لنوع بناء مادة الجدران الأثر في أسعار الوحدات السكنية فمن خلالها يتضح عمر المسكن لذا فإنَّ الأحياء التي يسود فيها مادة البناء من الطابوق والطين تكون فيها أسعار الأراضي أكثر انخفاضاً من تلك التي يسود فيها البناء بالطابوق والاسمنت والذي يدل على ارتفاع مستوى الدخل وبالتالي يدل هذا على تطور هذه الأحياء والتي يرغب السكان بشرائها مما يزيد أسعار الأراضي فيها.

ح-نوع مادة بناء السقوف: -

إنَّ المواد الانشائية تطورت بتطور الزمن وكان لمواد التسقيف نصيب من هذا التطور العلمي والتقني حيث كان سابقا يستعمل الخشب والعروق الخشبية في تسقيف الوحدات السكنية وتغليف

الواجهات والأبواب والشبابيك على نطاق واسع لكن بمرور الزمن وعند بداية القرن العشرين تحول إلى استخدام القضبان الحديدية (الشيلمان) في عملية التسقيف، واستخدام الحديد ايضا في صناعة الشبابيك والأبواب، ثم اتجه العمران نحو استخدام الخرسانة المسلحة في التشييد لأنها تتحمل الأثقال وتعدد طوابق البناء، ومن خلال الجدول (٤٧) والشكل (٢٥) يتضح لنا إنَّ نسبة استخدام العروق الخشبية لا تمثل سوى نسبة (١%) من حجم العينة وهي مبعثرة في الأحياء القديمة وبعض الأحياء الجديدة من قبل المتجاوزين، وكذلك الحال بالنسبة لمواد (الجينكو والشيلمان) ايضا لا تتجاوز نسبتها (٢.١%) للأسباب السابقة نفسها.

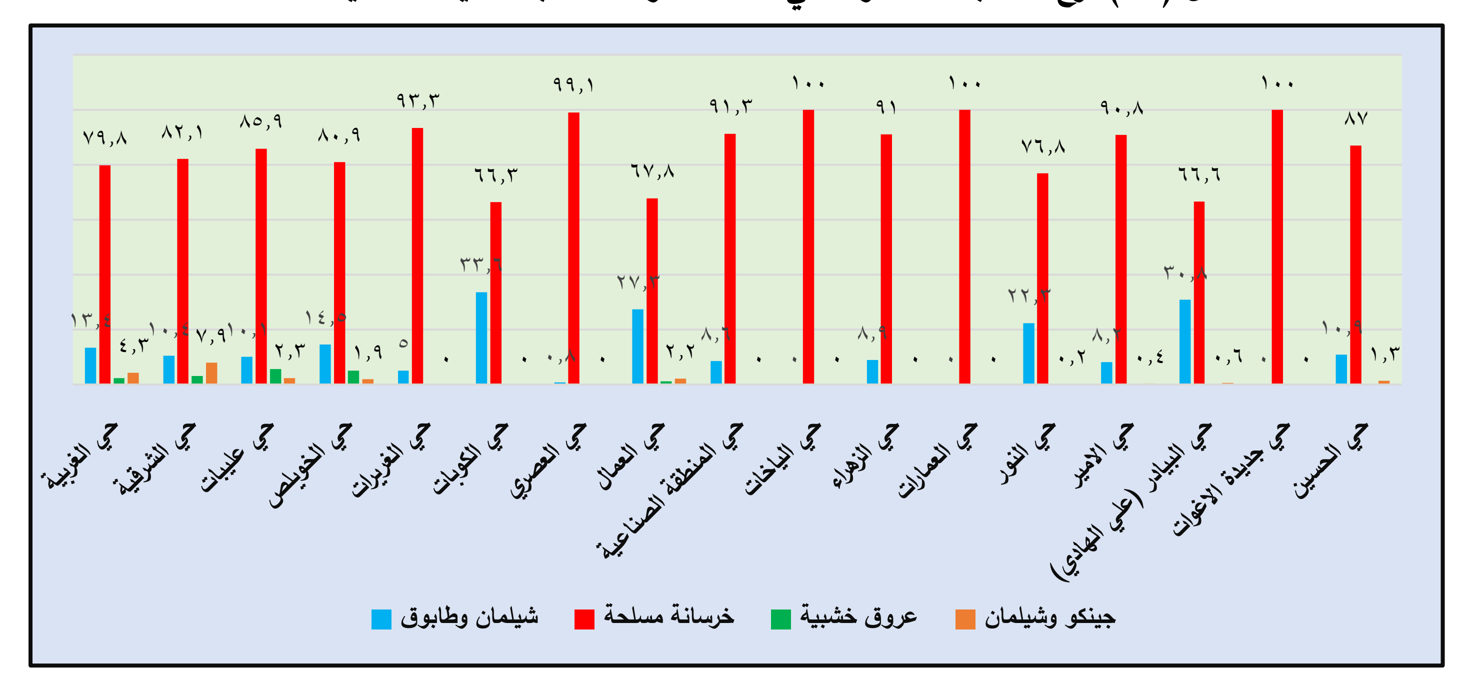
جدول (٤٧) نوع مادة بناء السقوف في منطقة الدراسة حسب الاحياء السكنية لسنة ٢٠٢٢

ت	اسم الحي	مادة بناء سقف الوحدات السكنية %			
		شيلمان وطابوق	خرسانة مسلحة	عروق خشبية	جينكو وشيلمان
١	حي الغربية	١٣,٤	٧٩,٨	٢,٣	٤,٣
٢	حي الشرقية	١٠,٤	٨٢,١	٣,٢	٧,٩
٣	حي عليبات	١٠,١	٨٥,٩	٥,٦	٢,٣
٤	حي الخويلص	١٤,٥	٨٠,٩	٥,٠	١,٩
٥	حي الغريرات	٥	٩٣,٣	٠	٠
٦	حي الكوبات	٣٣,٦	٦٦,٣	٠	٠
٧	حي العصري	٠,٨	٩٩,١	٠	٠
٨	حي العمال	٢٧,٣	٦٧,٨	١,٢	٢,٢
٩	حي المنطقة الصناعية	٨,٦	٩١,٣	٠	٠
١٠	حي الياخات	٠	١٠٠	٠	٠
١١	حي الزهراء	٨,٩	٩١,٠	٠	٠
١٢	حي العمارات	٠	١٠٠	٠	٠
١٣	حي النور	٢٢,٣	٧٦,٨	٠	٠,٢
١٤	حي الامير	٨,٢	٩٠,٨	٠	٠,٤
١٥	حي البيادر	٣٠,٨	٦٦,٦	٠	٠,٦
١٦	حي جديدة الاغوات	٠	١٠٠	٠	٠
١٧	حي الحسين	١٠,٩	٨٧,٠	٠	١,٣
	المعدل	١٢,٠	٨٥,٨	١,٠	١,٢

المصدر: – من عمل الباحثة بالاعتماد على استمارة الاستبيان الفقرة ٧.

اما بالنسبة لاستخدام مواد (الشيلمان والطابوق) جاء بالمرتبة الثانية اذ بلغ المعدل العام (١٢,٠%) موزعة على أحياء (الكوبات، البيادر، العمال، النور) وبلغت نسبها المئوية على التوالي (٣٣,٦%، ٣٠,٨%، ٢٧,٣%، ٢٢,٣%) ويرجع سبب تركزها في هذه الأحياء للعمر الزمني بالدرجة الأساس اذ بدا العزوف عن استعمالها بعد ظهور الخرسانة المسلحة. كما أنّها تتعرض إلى التآكل بسبب عوامل المناخ والعوامل الحياتية المتمثلة (بالأرضة). أما بالنسبة لاستعمال (الخرسانة المسلحة) جاءت بالمرتبة الأولى بنسبة (٨٥,٨%) من مجموع حجم العينة.

شكل (٢٥) نوع مادة بناء السقوف في منطقة الدراسة حسب الاحياء السكنية لسنة ٢٠٢٢



المصدر: – من عمل الباحثة اعتمادا على جدول (٤٧)

وترتفع في أحياء (الياخات، العمارات، الاغوات، العصري، الغريرات، المنطقة الصناعية، الزهراء، الأمير، الحسين، عليبات، الشرقية، الخويلص) وبلغت نسبها المئوية على التوالي (١٠٠%، ١٠٠%، ١٠٠%، ٩٩,١%، ٩٣,٣%، ٩١,٣%، ٩١%، ٩٠,٨%، ٨٧%، ٨٥,٩%، ٨٢,١%، ٨٠,٩%)، ويعود ارتفاع نسب استعمال الخرسانة المسلحة إلى أنها مادة مقأومة في عمليات البناء والتحمل وامكانية تعدد الطوابق بشكل أكثر قوة.

ومما سبق يتضح لنا ان لنوع مادة بناء السقوف الأثر في تباين أسعار المساكن واختلاف أسعار المباني في تلك الأحياء، اذ كلما كانت الأحياء ذات جودة عالية ارتفعت الأسعار فيها حيث يفضل العديد من السكان العيش في المنازل ذات السقوف الخرسانية المسلحة والتي تواكب تطورات العصر وتعطي جمالية أكثر للأحياء وهذا ما يزيد من الإقبال على شرائها على عكس المنازل التي تكون سقوفها من الجينكو والتي تعد من المنازل الرديئة ولا يرغب السكان العيش فيها ولا سيما أصحاب الدخول العالية والمتوسطة.

خ- عمر المسكن: –

إن لعمر المسكن تأثيراً على أسعار العقارات في منطقة الدراسة فكلما كان عمر المسكن قديماً قل الطلب عليه، أو أصبح معرضاً للهدم ويحل محله عقار جديد، ومن خلال الجدول (٤٨) والشكل

(٢٦) يتضح لنا تباينٌ واضحٌ في الأعمار الزمنية لمجتمع عينة الدراسة، فقد بلغت نسبة الوحدات السكنية التي تقع ضمن الفئة (١-٩ سنة) (٣٣,٨%) وتتمثل في الأحياء الجديدة ولا سيما حي (الياخات) بنسبة (٦٤,٧%).

جدول (٤٨) عمر المسكن في منطقة الدراسة حسب الاحياء السكنية لسنة ٢٠٢٢

ت	اسم الحي	العمر الزمني للوحدة السكنية %				
		١-٩ سنة	١٠-١٩ سنة	٢٠-٢٩ سنة	٣٠-٣٩ سنة	٤٠ سنة فأكثر
١	حي الغربية	١,٠	٢,٢	١٨,٧	٣١,١	٤٦,٨
٢	حي الشرقية	٠,٤	٢,٢	١٢,٧	٧٧,٧	٤٤,٢
٣	حي عليبات	٠	٠	٠	١٦,٣	٧٦,٦
٤	حي الخويلص	٠	٠	٠	١٤,٧	٦٨,٨
٥	حي الغريرات	٤١,٦	٣٣,٣	٢٥	٠	٠
٦	حي الكوبات	٤٧,١	٤٧,١	٥,٧	٠,٦	٠
٧	حي العصري	٤٩,٩	٣٣,٦	١٢,٩	٢,٢	٠,٥
٨	حي العمال	٥٦,٨	٣٥,٦	٦,٥	٠,٦	٠
٩	حي المنطقة الصناعية	٣٢,٦	١٣,٠	١٠,٨	٠,٦	٢٦,٠
١٠	حي الياخات	٦٤,٧	٣٥,٢	٠	٠	٠
١١	حي الزهراء	٤٢,٦	٢٢,٩	٢٤,١	٦,٤	١,٠
١٢	حي العمارات	٢٦,٦	٧,٩	٨,٢	٦,٤	٣٢,٨
١٣	حي النور	٢٨,١	٢٦,٣	٢١,٨	٧,٥	٠
١٤	حي الامير	٤٢,٣	٢٠,٨	٢٠,٨	٧,٩	٠
١٥	حي البيادر (علي الهادي)	٣٣,٣	٣٢,٠	٢١,٦	٢,٣	٣,٧
١٦	حي جديدة الاغوات	٥٨,٨	٤١,١	٠	٠	٠
١٧	حي الحسين	٤٩,٥	٣٨,١	٩,٢	١,٣	٠,٩
	المعدل	٣٣,٨	٢٣,٠	١١,٦	١٠,٣	١٧,٧

المصدر: - من عمل الباحثة بالاعتماد على استمارة الاستبيان الفقرة ٥.

اما الوحدات السكنية التي تقع ضمن الفئة (١٠-١٩ سنة) تمثل نسبة (٢٣,٠%) وتظهر في أحياء (الكوبات، الاغوات، الحسين) وبلغت نسبها المئوية على التوالي (٤٧,١%- ٤١,١% - ٣٨,١%) وإنَّ هذه الأحياء وعلى الرغم من توزيع اراضيها قبل ٢٥ سنة الا أن البناء لم يتسارع فيها إلا بعد عام ٢٠٠٣ اما الفئة الثالثة والمحصورة بين (٢٠- ٢٩ سنة) فتظهر جلياً في أحياء (الزهراء، النور،

البيادر، الامير) وبلغت نسبها المئوية على التوالي (٢٤,١%، ٢١,٨%، ٢١,٦%، ٢٠,٨%) كون هذه الأحياء بنيت في ثمانينيات القرن الماضي.

شكل (٢٦) عمر المسكن في منطقة الدراسة حسب الاحياء السكنية لسنة ٢٠٢٢

المصدر: – من عمل الباحثة اعتمادا على جدول (٤٨).

فيما احتلت الفئة الرابعة المحصورة بين (٣٠-٣٩ سنة) نسبة (١٠,٣%) من مجموع مساكن العينة متمثلة بأحياء (الشرقية، الغربية، عليبات، الخويلص) وبلغت نسبها على التوالي (٧٧,٧%، ٣١,١%، ١٦,٣%، ١٤,٧%) وتعد هذه الفئة متهرئة بالأصل نسبة إلى تصنيف وزارة التخطيط للوحدات السكنية التي مضت عليها (٤٠ سنة)، اما الفئة الخامسة والتي تنحصر بين (٤٠ سنة فأكثر) فتعد قديمة وايله للسقوط وتتركز في أحياء (عليبات، الخويلص، الغربية، الشرقية) وبلغت نسبها المئوية على التوالي (٧٦,٦%، ٦٨,٨%، ٤٦,٨%، ٤٤,٢%) وهذه الأحياء تقع ضمن المرحلتين الأولى والثانية لنشأة المدينة.

وإنَّ لعمر المسكن إثراً في تباين أسعار الوحدات السكنية حيث يكثر الاقبال على شراء المباني الحديثة البناء والتي لم تتعرض للضرر، اما المباني القديمة والتي تعرضت للتهرؤ فأن أسعارها تكون مرتفعة في بعض الأحياء وخصوصاً التجارية والتي يقوم أصحابها بهدمها وتغير جنسها من سكني إلى

تجاري، اما المباني متوسطة الاعمار والتي تعرض أجزاء منها للتهرؤ فإنَّ أسعارها تكون منخفضة وهذا ما يزيد التباين في الأسعار والتي تختلف بحسب العرض والطب ورغبة الزبون.

١٧-الخصائص الاقتصادية: -

تعد الخصائص الاقتصادية من أهم القضايا المؤثر في البيئة الحضرية إذ أنّها تعد المنشط الرئيس للتنمية الحضرية وإن تطورها هو انعكاس لمستوى مرحلة التطور في المحافظة أو الدول فالتغيرات التي يشهدها الجانب الاقتصادي تمثل مستوى التغير في الاقتصاد القومي والمحلي لذا فإن دراسة الجانب الاقتصادي للمجتمع مهم في وضع برامج التنمية الحضرية التي تهدف إلى استخدام الموارد البشرية بشكل فعال[١] ويمكن تحديد أبرز محأور الجانب الاقتصادي بالاتي:-

أ- سعر الأرض: -

من خلال تحليل الجدول (٤٩) والشكل (٢٧) يتضح لنا ان أسعار الأرض تتباين بحسب الأحياء السكنية فقد بلغت نسبة أسعار المتر الواحد من (١٠٠-٤٠٠) الف (٢٩%) وبلغت اعلى نسبة في أحياء (الحسين، الزهراء، المنطقة الصناعية، العمال، الخويلص، الكوبات، الأمير) وبلغت النسب على التوالي (٧٠%، ٧٠%، ٦٠%، ٤٢,٨%، ٣٥,٢%، ٣٣,٣%، ٣٠,٧%)، بينما بلغت نسبة أسعار المتر الواحد من (٤٠١-٨٠٠) الف (٣٨,٧%) وهي اعلى نسبة في عينة الدراسة، وبلغت اعلى نسبة في أحياء (الكوبات، الخويلص، العمال، الاغوات) وبلغت النسبة على التوالي (٦٦,٦%، ٦٤,٧%، ٥٧,١%، ٥٠%)، في حين ان أسعار المتر الواحد من (٨٠١ الف- ١ مليون) بلغت نسبتها (٣٢,٢%)، وقد بلغت اعلى نسبة في أحياء (العصري، الياخات، الغربية، الشرقية) وبلغت النسب على التوالي (٥١,٥%، ٥١,٢%، ٥١,٢%، ٥٠%). ويتضح من ذلك إنَّ سعر المتر الواحد (٤٠١-٨٠٠ ألف) هي اعلى نسبة في منطقة الدراسة.

---

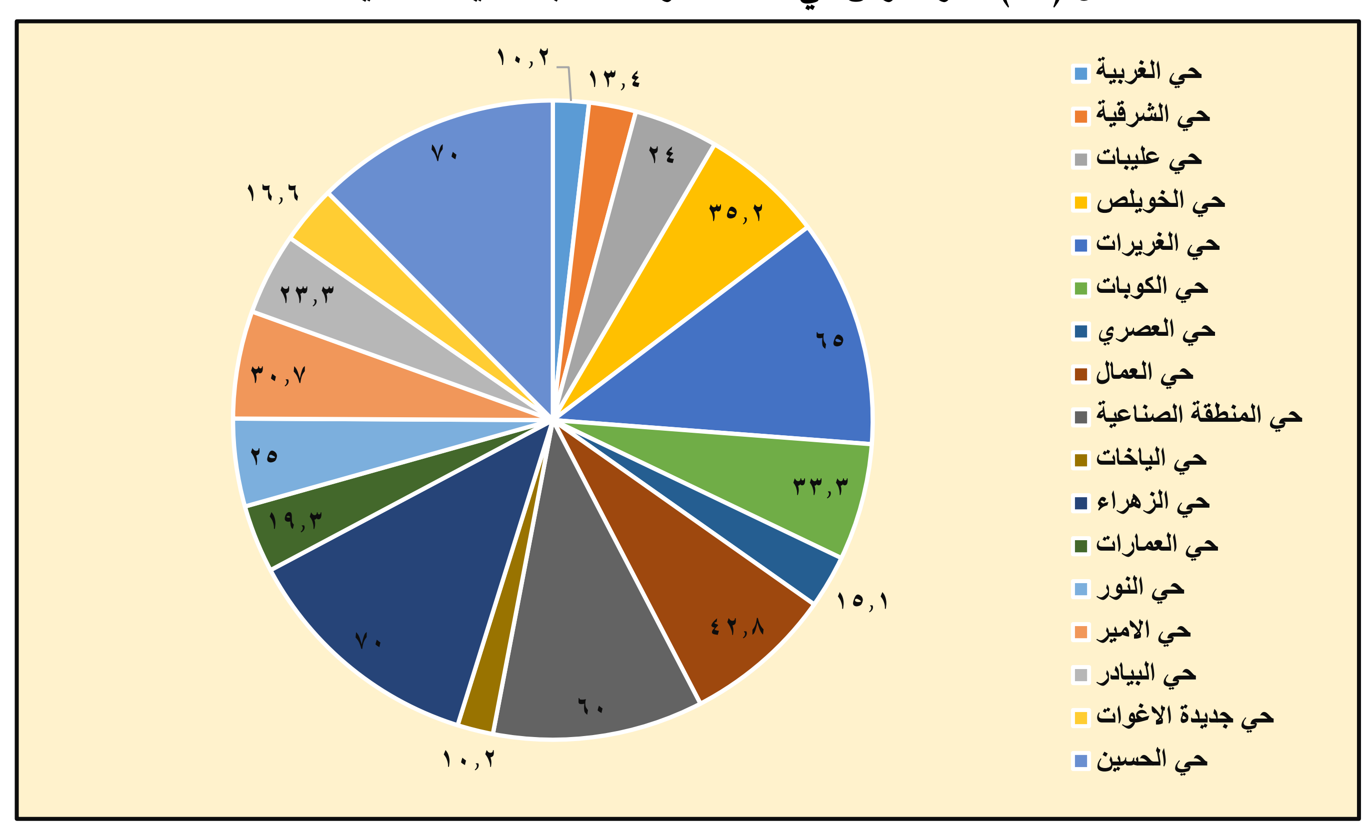
(١) حسام الدين زكي، خصائص القوى العاملة للعاملين في القطاع الخاص والعاطلين عن العمل في محافظة البصرة لسنة ٢٠٠٧، مجلة العلوم الاقتصادية، العدد ٢٢، ٢٠٠٨ ، ص٣.

جدول (٤٩) سعر الأرض في منطقة الدراسة حسب الاحياء السكنية لسنة ٢٠٢٢

ت	اسم الحي	سعر القطعة %			ت	اسم الحي	سعر القطعة %		
		١٠٠- ٤٠٠ ألف	٤٠١- ٨٠٠ ألف	٨٠١ ألف- ١٠٠٠٠٠٠			١٠٠- ٤٠٠ ألف	٤٠١- ٨٠٠ ألف	٨٠١ ألف- ١٠٠٠٠٠٠
١	حي الغربية	١٠,٢	٣٨,٤	٥١,٢	١٠	حي الياخات	١٠,٢	٣٨,٤	٥١,٢
٢	حي الشرقية	١٣,٤	٣٦,٥	٥٠	١١	حي الزهراء	٧٠	٣٠	٠
٣	حي عليبات	٢٤	٣٢	٤٤	١٢	حي العمارات	١٩,٣	٣٥,٤	٤٥,١
٤	حي الخويلص	٣٥,٢	٦٤,٧	٠	١٣	حي النور	٢٥	٣٣,٣	٤١,٦
٥	حي الغريرات	٦٥	٣٥	٠	١٤	حي الامير	٣٠,٧	٢٣,٠	٤٦,١
٦	حي الكوبات	٣٣,٣	٦٦,٦	٠	١٥	حي البيادر	٢٣,٣	٣٣,٣	٤٣,٣
٧	حي العصري	١٥,١	٣٣,٣	٥١,٥	١٦	حي جديدة الاغوات	١٦,٦	٥٠	٣٣,٣
٨	حي العمال	٤٢,٨	٥٧,١	٠	١٧	حي الحسين	٧٠	٣٠	٠
٩	حي المنطقة الصناعية	٦٠	٤٠	٠		المعدل	٢٩,٠	٣٨,٧	٣٢,٢

المصدر: - من عمل الباحثة بالاعتماد على استمارة الاستبيان.

شكل (٢٧) سعر الأرض في منطقة الدراسة حسب الاحياء السكنية لسنة ٢٠٢٢



المصدر: - من عمل الباحثة بالاعتماد على جدول (٤٩)

ب-مستوى دخل الأسرة: -

يمكن تعريف دخل الأسرة على أنه كل ما تحصل عليه الأسرة شهريا من مدخولات مادية عن طريق الرواتب الثابتة أو أجور العمالة أو أية مدخولات أخرى للأسرة، ومن الملاحظ صعوبة الحصول على بيانات صحيحة تماما عن دخل الأسرة بسبب عزوف العديد من الأسر إعطاء البيانات الحقيقة لمقدار الدخل، إلا إنَّ ما أمكن الحصول عليه من البيانات لمجتمع العينة يمكن أن يساهم في إعطاء فكرة مقربة عن الوضع المعاشي للعينة المدروسة.

ومن خلال الجدول (٥٠) يتضح إنَّ (٤١,١%) من مجتمع العينة قد بلغ معدل الدخل لديهم من (١٠٠-٥٠٠ ألف/ شهر) فيما بلغ معدل الدخل (٥٠١-٩٠٠ ألف/ شهر) وشكل ما نسبته (٣٩,٥%) من مجتمع حجم العينة أما الفئة الأخيرة فقد انخفضت النسبة فيها إلى (١٩,٢%) ممن يتقاضون (مليون فأكثر/ شهر).

إنَّ هذه الارقام تعطي تصوراً واضحاً لانخفاض مقدار الدخل في مجتمع العينة إذ إنَّ الفئة الأولى والبالغ نسبتها (٤١,١%) والفئة الثانية أيضاً والتي تبلغ نسبتها (٣٩,٥%) ينخفض معدل الدخل إذا ما قورن بمستوى غلاء المعيشة، وهذا له تأثير مباشر في انخفاض الطلب على الأراضي وبالتالي انخفاض سعرها اذا قل مستوى شراء الأراضي، في حين ترتفع أسعار العقارات كلما زاد دخل الفرد واصبح راغباً في امتلاك أراضٍ جديدة، أما الفئة الثالثة والتي يرتفع فيها نسبة الدخل إلى (مليون فاكثر) فإنها تمثل نسبة قليلة كما إنها تتركز في الأحياء الجديدة التي يرتفع فيها أسعار الأراضي والتي يستطيعون ان يمتلكوا الاراضي في هذه الأحياء ولا سيما أحياء (جديدة الاغوات، النور، الزهراء، البيادر).

جدول (٥٠) معدل الدخل الشهري للأسرة حسب الاحياء في منطقة الدراسة لسنة ٢٠٢٢

ت	اسم الحي	معدل الدخل الشهري %		
		١٠٠-٥٠٠ ألف	٥٠١-٩٠٠ ألف	مليون فأكثر
١	حي الغربية	٢٧,٤	٦٠,٢	١٢,٢
٢	حي الشرقية	٢٨,١	٥٨,٧	١٣,١
٣	حي عليبات	٢٣,٧	٦٠,٩	١٥,٢
٤	حي الخويلص	٥٣,٠	٢٩,٦	١٧,٣
٥	حي الغريرات	٥٧,١	٤٢,١	٠,٧
٦	حي الكوبات	٥١,٢	٣٨,٣	١٠,٣
٧	حي العصري	٣٤,١	٥٠,٣	١٥,٥
٨	حي العمال	٤٦,٤	٣٩,٤	١٤,١
٩	حي المنطقة الصناعية	٦٢,٨	٣٧,١	٠
١٠	حي الياخات	٧٠,٦	٢٩,٣	٠
١١	حي الزهراء	٣١,٠	٣٣,٥	٣٥,٤
١٢	حي العمارات	٣٤,٦	٣٨,٩	٢٦,٣
١٣	حي النور	٢٥,٨	٣٣,٩	٤٠,٢
١٤	حي الامير	٤٨,٤	٢٤,٥	٢٦,٩
١٥	حي البيادر (علي الهادي)	٣٥,٩	٣١,٤	٣٢,٥
١٦	حي جديدة الاغوات	٤٣,٣	١٦,١	٤٠,٥
١٧	حي الحسين	٢٥,٣	٤٧,٦	٢٦,٩
	المعدل	٤١,١	٣٩,٥	١٩,٢

المصدر: - من عمل الباحثة بالاعتماد على استمارة الاستبيان.

ت- سبب السكن في الحي: -

يتضح من خلال الجدول (٥١) والشكل (٢٨) إنَّ اعلى نسبة لسبب السكن في الحي هو السبب الاجتماعي فقد بلغت نسبته (٣٣,٩%) وإنَّ اعلى نسبة كانت في أحياء (النور، والعمارات، والياخات، الغريرات، الاغوات) إذ بلغت النسب على التوالي (٥٣,٨%، ٥٠%، ٥٠%، ٥٠%، ٥٠%)، في حين جاء سبب الرغبة الشخصية في المرتبة الثانية وبنسبة (٣٤,٨%) حيث توزع النسب على الأحياء وبلغت اعلى نسبة في أحياء (الاغوات، الياخات، الغريرات، المنطقة الصناعية) وبنسب توزعت على التوالي (٥٠%، ٥٠%، ٥٠%، ٥٠%)، اما بقية الأسباب (الاقتصادية، توفر الامن) فقد بلغت نسبتها على التوالي (٢٣,٧%، ٧,٤%)،، وتوزع على أحياء منطقة الدراسة.

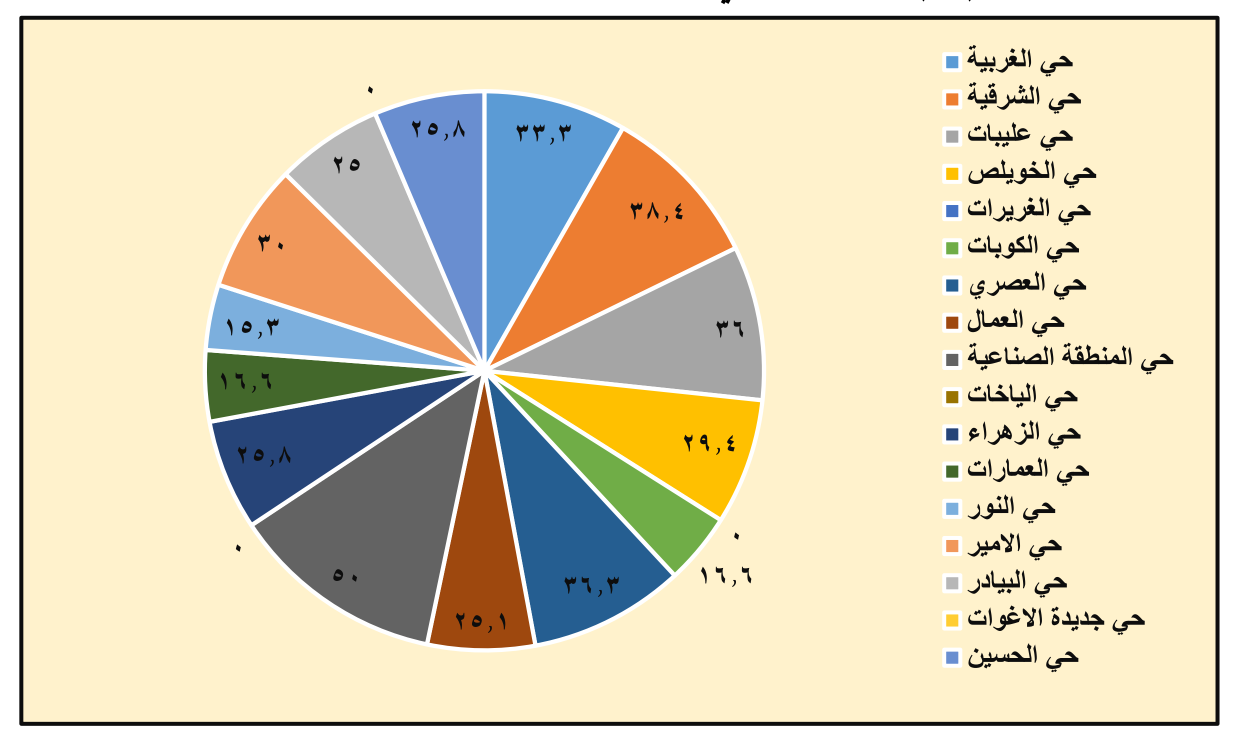
جدول (٥١) سبب السكن في منطقة الدراسة حسب الاحياء لسنة ٢٠٢٢

ت	اسم الحي	سبب السكن %			
		سبب اقتصادي	سبب اجتماعي	الرغبة الشخصية	توفر الامن
١	حي الغربية	٣٣,٣	٢٠,٥	٣٠,٧	١٥,٥
٢	حي الشرقية	٣٨,٤	٢٣,٢	٢٨,٨	٩,٦
٣	حي عليبات	٣٦	٢٨	٢٤	١٢
٤	حي الخويلص	٢٩,٤	٢٣,٥	٣٥,٤	١١,٧
٥	حي الغريرات	٠	٥٠	٥٠	٠
٦	حي الكوبات	١٦,٦	٣٣,٥	٣٣,٣	١٦,٦
٧	حي العصري	٣٦,٣	٢٤,٢	٢٧,٢	١٢,٣
٨	حي العمال	٢٥,١	٣٥,٧	٢٨,٥	١٠,٧
٩	حي المنطقة الصناعية	٥٠	٠	٥٠	٠
١٠	حي الياخات	٠	٥٠	٥٠	٠
١١	حي الزهراء	٢٥,٨	٢٩,٢	٣٥,٤	٩,٦
١٢	حي العمارات	١٦,٦	٥٠	٢٥	٨,٤
١٣	حي النور	١٥,٣	٥٣,٨	٢٣,٣	٧,٦
١٤	حي الامير	٣٠	٤٠	٢٣,٤	٦,٦
١٥	حي البيادر	٢٥	٣٣,٣	٤١,٦	٠,١
١٦	حي جديدة الاغوات	٠	٥٠	٥٠	٠
١٧	حي الحسين	٢٥,٨	٣٢,٢	٣٥,٤	٦,٦
	المعدل	٢٣,٧	٣٣,٩	٣٤,٨	٧,٤

المصدر: - من عمل الباحثة بالاعتماد على استمارة الاستبيان.



شكل (٢٨) سبب السكن في منطقة الدراسة حسب الاحياء لسنة ٢٠٢٢



المصدر: - من عمل الباحثة بالاعتماد على جدول (٥١)

ث-تجزئة الوحدة السكنية: -

يوضح لنا الجدول (٥٢) أسباب تجزئة الوحدة السكنية إذ بلغت نسبة الإجابة بنعم (٦٢,٢%) ونسبة الإجابة بكلا بلغت (٣٧,٧%)، اما أسباب التجزئة فقد جاء سبب انقسام الأسرة بالمرتبة الأولى وبنسبة بلغت (٣١,١%) وتوزعت على أحياء (الغريرات، الأمير، الياخات، المنطقة الصناعية، النور) وبلغت النسب على التوالي (٥٠%، ٤٩,٦%، ٤٥%، ٤٥%، ٤٣,٨%)، في حين جاء سبب تحقيق عوائد مالية بالمرتبة الثانية وبنسبة بلغت (١٤%) وتوزعت الإجابات على الأحياء إذ جاءت الأحياء (الشرقية، الخويلص، عليبات، العصري، الغربية، الكوبات) بنسب بلغت على التوالي (٤٤,٢%، ٣٥,٢%، ٢٨%،٢٤,٨%،٢٠,٥%، ٢٠%). اما أسباب انخفاض مستوى الدخل وكبر مساحة قطعة الأرض وقلة الأراضي فقد جاءت بنسب قليلة ومتفاوتة إذ بلغت النسب على التوالي (١٢,٤%، ٤,٥%، ٠%).

جدول (٥٢) تجزئة المسكن في منطقة الدراسة حسب الاحياء السكنية لسنة ٢٠٢٢

ت	اسم الحي	هل تم تجزئة المسكن %		سبب التجزئة %				
		نعم	كلا	انخفاض مستوى الدخل	انقسام الأسرة	تحقيق عوائد مالية	كبر مساحة قطعة الأرض	قلة أراضي السكن
١	حي الغربية	٦٤,١	٣٥,٨	٠	٣٥,٨	٢٠,٥	٧,٦	٠
٢	حي الشرقية	٨٤,٦	١٥,٣	١٧,٣	٢٣,٠	٤٤,٢	٠	٠
٣	حي عليبات	٧٢	٢٨	٨	٢٤	٢٨	١٢	٠
٤	حي الخويلص	٦٤,٧	٣٥,٢	٥,٨	٢٣,٥	٣٥,٢	٠	٠
٥	حي الغريرات	٧٠	٣٠	٠	٥٠	٠	٢٠	٠
٦	حي الكوبات	٦٦,٦	٣٣,٣	٨,٣	٢٥	٢٠	١٣,٣	٠
٧	حي العصري	٦٦,٦	٣٣,٣	٦,٣	٢٨,١	٢٤,٨	٧,٢	٠
٨	حي العمال	٦٠,٧	٣٩,٢	١٣,٥	٣٣,٥	٩,٢	٤,٢	٠
٩	حي المنطقة الصناعية	٨٥	١٥	٣٥	٤٥	٥	٠	٠
١٠	حي الياخات	٧٠	٣٠	٢٥	٤٥	٠	٠	٠
١١	حي الزهراء	٦١,٢	٣٨,٧	١٣,٢	٣١,٢	١٢,٢	٤,٥	٠
١٢	حي العمارات	٠	١٠٠	٠	٠	٠	٠	٠
١٣	حي النور	٧١,٥	٢٨,٤	١٨,٤	٤٣,٨	٩,٢	٠	٠
١٤	حي الامير	٨٤,٦	١٥,٣	١٢	٤٩,٦	١٥,٦	٧,٣	٠
١٥	حي البيادر	٧٦,٦	٢٣,٣	٣٤,١	٤٠	٢,٥	٠	٠
١٦	حي جديدة الاغوات	٠	١٠٠	٠	٠	٠	٠	٠
١٧	حي الحسين	٥٩,٦	٤٠,٣	١٤,٨	٣١,٦	١٢,٢	٠,٩	٠
	المعدل	٦٢,٢	٣٧,٧	١٢,٤	٣١,١	١٤,٠	٤,٥	٠

المصدر: - من عمل الباحثة بالاعتماد على استمارة الاستبيان.

ج-مهنة رب الأسرة: -

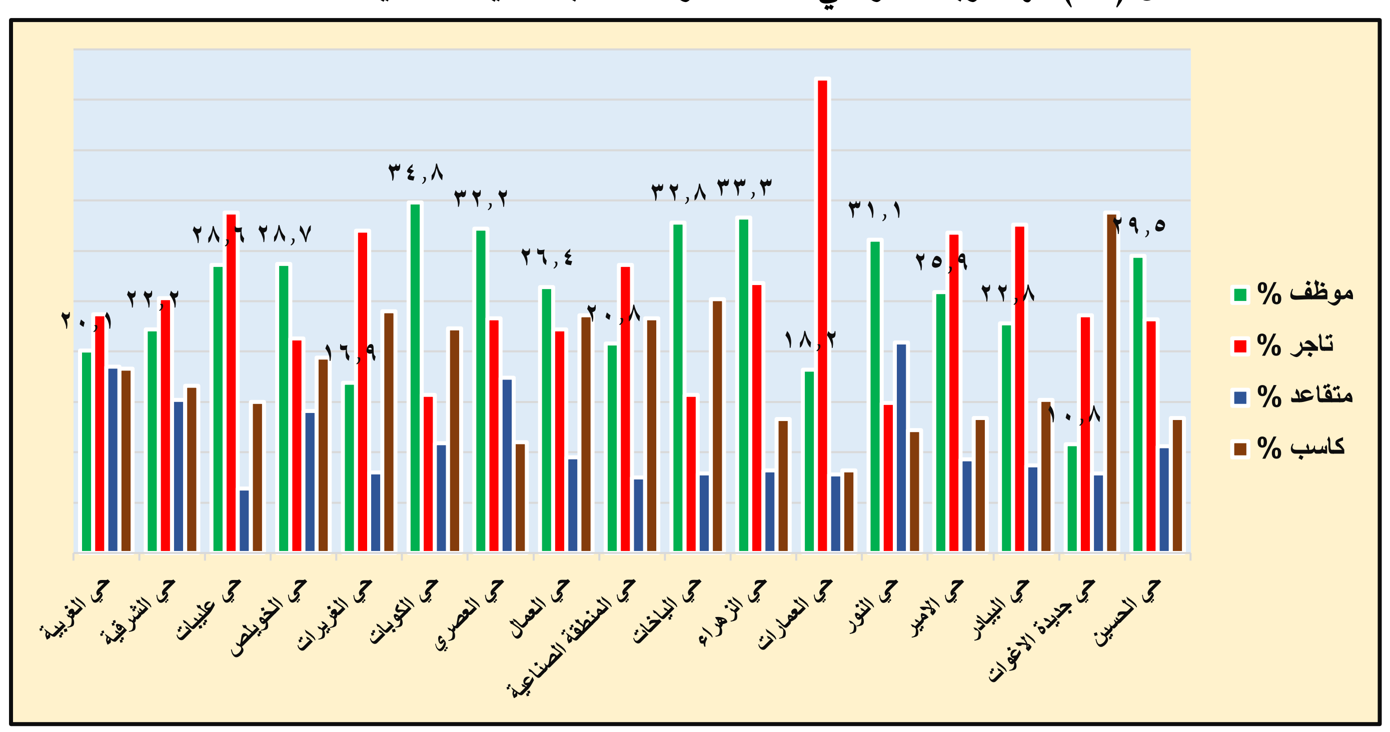
يوضح الجدول التالي (٥٣) والشكل (٢٩) مهنة رب الأسرة في منطقة الدراسة إذ بلغت نسبة مهنة التاجر (٢٥,٩%) وهي أعلى نسبة وتوزعت النسب في أحياء (العمارات، عليبات، البيادر، الغريرات) وبلغت النسب على التوالي (٤٧,١%، ٣٣,٨%، ٣٢,٦%، ٣٢%)، اما مهنة الموظف فقد بلغت نسبتها (٢٥,٥%) وجاءت بالمرتبة الثانية، في حين بلغت نسبة المتقاعد والكاسب (١١,١%، ١٨,١%) على التوالي.

جدول (٥٣) مهنة رب الأسرة في منطقة الدراسة حسب الاحياء السكنية لسنة ٢٠٢٢

ت	اسم الحي	موظف %	تاجر %	متقاعد %	كاسب %
١	حي الغربية	٢٠,١	٢٣,٧	١٨,٥	١٨,٣
٢	حي الشرقية	٢٢,٢	٢٥,٣	١٥,٢	١٦,٦
٣	حي عليبات	٢٨,٦	٣٣,٨	٦,٤	١٥
٤	حي الخويلص	٢٨,٧	٢١,٣	١٤,١	١٩,٤
٥	حي الغريرات	١٦,٩	٣٢	٨	٢٤
٦	حي الكوبات	٣٤,٨	١٥,٧	١٠,٩	٢٢,٣
٧	حي العصري	٣٢,٢	٢٣,٣	١٧,٤	١١,٠
٨	حي العمال	٢٦,٤	٢٢,٢	٩,٥	٢٣,٦
٩	حي المنطقة الصناعية	٢٠,٨	٢٨,٦	٧,٥	٢٣,٣
١٠	حي الياخات	٣٢,٨	١٥,٧	٧,٩	٢٥,٢
١١	حي الزهراء	٣٣,٣	٢٦,٨	٨,٢	١٣,٣
١٢	حي العمارات	١٨,٢	٤٧,١	٧,٨	٨,٢
١٣	حي النور	٣١,١	١٤,٩	٢٠,٩	١٢,٢
١٤	حي الامير	٢٥,٩	٣١,٨	٩,٣	١٣,٤
١٥	حي البيادر	٢٢,٨	٣٢,٦	٨,٧	١٥,٢
١٦	حي جديدة الاغوات	١٠,٨	٢٣,٦	٧,٩	٣٣,٨
١٧	حي الحسين	٢٩,٥	٢٣,٢	١٠,٦	١٣,٤
	المعدل	٢٥,٥	٢٥,٩	١١,١	١٨,١

المصدر: – من عمل الباحثة بالاعتماد على استمارة الاستبيان.

شكل (٢٩) مهنة رب الأسرة في منطقة الدراسة حسب الاحياء السكنية لسنة ٢٠٢٢



المصدر: – من عمل الباحثة بالاعتماد على جدول (٥٣)

١٨-الخصائص الاجتماعية: -

أ- الحالة الزواجية: -

اما بصدد الحالة الزواجية للسكان حيث تشير بيانات الجدول (٥٤) إلى تقارب نسبة السكان دون سن الزواج والأفراد غير المتزوجين بنسب على التوالي (٣٠,٥% - ٣٢,١%) من مجموع مجتمع الدراسة تلتها نسبة السكان المتزوجين (٣٤,٩%) في حين جاءت حالات المطلقين والأرامل بنسب منخفضة جداً (٠,٩%) من مجموع سكان مجتمع الدراسة.

جدول (٥٤) الحالة الزواجية للسكان في منطقة الدراسة حسب الاحياء السكنية لسنة ٢٠٢٢

ت	اسم الحي	الحالة الزواجية %			
		دون سن الزواج	المتزوجين	غير المتزوجين	الارامل والمطلقين
١	حي الغربية	١٦,١	٤٥,٨	٣٠,٩	٧,٠
٢	حي الشرقية	٢٢,٥	٥٤,٠	٢٠,٤	٣,١
٣	حي عليبات	٢٧,٣	٤٢,٨	٢٨,٥	١,٠
٤	حي الخويلص	٣٨,٤	٣٥,٢	٢٥,٨	٠,١
٥	حي الغريرات	٢٤,٠	٣٤,٤	٤١,٤	٠
٦	حي الكوبات	٤١,٦	٢٦,٣	٢٨,٧	٠,٧
٧	حي العصري	٣٣,٨	٣٧,٧	٢٧,٣	٠,٩
٨	حي العمال	٣٥,٠	٢٦,٤	٣٨,٥	٠,١
٩	حي المنطقة الصناعية	١٢,٣	٣٨,١	٤٩,٥	٠
١٠	حي الياخات	٢٧,٨	٣٥,٥	٣٣,٦	٠,١
١١	حي الزهراء	٢٧,٠	١٤,٠	٤١,٥	٠,٥
١٢	حي العمارات	٣١,٥	٣١,٢	٣٦,٠	٠,٥
١٣	حي النور	٣٤,٢	٣٢,٢	٣١,٣	٠,٤
١٤	حي الامير	٢٦,٦	٤٨,٩	٢٣,٣	٠,٢
١٥	حي البيادر (علي الهادي)	٤٢,٢	٣٣,٦	٢١,٤	٠,٦
١٦	حي جديدة الاغوات	٤٠,٠	٣٤,٩	٢٨,٠	٠,٤
١٧	حي الحسين	٣٧,٩	٢٢,٧	٣٨,٨	٠,٥
	المعدل	٣٠,٥	٣٤,٩	٣٢,١	٠,٩

المصدر: - من عمل الباحثة بالاعتماد على استمارة الاستبيان.

حيث تعكس هذه الصور نتائج التركيب العمري للسكان إذ إنَّ الدراسة بينت سابقاً إنَّ مجتمع الدراسة هو مجتمع فتي ترتفع فيه نسبة صغار السن ووجود المتزوجين وانخفاض المستوى الاقتصادي

والمعاشي وضيق الوحدات السكنية ووجود أكثر من اسرة في الوحدة السكنية إنَّ هذه الامور ولدت ضغطاً عليها مما يضطر العديد من السكان إلى تجزئة المسكن أو شراء أراضٍ جديدة وبناءها أو يلجئون إلى الايجار للتخلص من التزاحم داخل الوحدة السكنية، وكل هذا له تأثير على أسعار الأراضي والعقارات، ففي حالة تم تجزئة المسكن إلى جزئين أو اكثر فإنَّ سعر هذا المسكن سوف يختلف وحسب موقع المسكن من الخدمات ومركز المدينة.

ب- عدد الاسر في الوحدة السكنية: -

من تحليل استمارة الاستبيان واجابات السؤال عن عدد الاسر في المسكن الواحد يبين الجدول (٥٥) ان نسبة الأسرة الواحدة في المسكن جاءت بالمرتبة الأولى وبمعدل (٥٧,٦%) وتوزعت اعلى النسب في أحياء (الحسين، العصري، البيادر، الغربية، الياخات) وبلغت النسب على التوالي (٨١%، ٧٩%، ٧٧%، ٧٤%، ٧٤%)، في حين بلغ معدل الاسرتين (٣٥,٢%) وجاءت بالمرتبة الثانية وتوزعت النسب في أحياء (العمال، الحي الصناعي، الخويلص) وبلغت النسب على التوالي (٤١,٣%، ٤١,٣%، ٤٠,٩%)، وبلغ معدل ثلاث اسر (٧,١%)، واعلى نسبة بلغت في أحياء (الحي الصناعي، الشرقية، الزهراء، العمال) وبلغت النسب على التوالي (٣٢,٦%، ٢٧,٧%، ٢٦,٤%، ٢٥,٩%).

جدول (٥٥) عدد الاسر في الوحدة السكنية في منطقة الدراسة حسب الاحياء لسنة ٢٠٢٢

ت	اسم الحي	عدد الاسر %			ت	اسم الحي	عدد الاسر %		
		اسرة	اسرتان	ثلاث اسر			اسرة	اسرتان	ثلاث اسر
١	حي الغربية	٧٤,٠	٢٠,١	٥,٧	١٠	حي الياخات	٧٤,٠	٢٠,١	٥,٧
٢	حي الشرقية	٣٩,٢	٣٢,٩	٢٧,٧	١١	حي الزهراء	٣٥,٢	٣٨,٢	٢٦,٤
٣	حي عليبات	٥٧,٠	٣٧,٩	١١,٠	١٢	حي العمارات	٥٩,٤	٢٧,٧	١٢,٧
٤	حي الخويلص	٤٨,٣	٤٠,٩	١٠,٧	١٣	حي النور	٦٣,٩	٣٦,٩	١٣,٩
٥	حي الغريرات	٦١,٦	٣٨,٣	٠	١٤	حي الامير	٦١,١	٣٢,٣	٦,٤
٦	حي الكوبات	٥٤,٣	٣٧,٩	٧,٦	١٥	حي البيادر	٧٧,٠	٢١,٦	١,٢
٧	حي العصري	٧٩,٠	١٣,٠	٧,٩	١٦	حي جديدة الاغوات	٦٥,٤	٣٠,٢	٤,٣
٨	حي العمال	٣٢,٦	٤١,٣	٢٥,٩	١٧	حي الحسين	٨١,٠	١٨,٩	٠
٩	حي المنطقة الصناعية	٢٦,٠	٤١,٣	٣٢,٦		المعدل	٥٧,٦	٣٥,٢	٧,١

المصدر: - من عمل الباحثة بالاعتماد على استمارة الاستبيان.

ت-عدد الافراد في الوحدة السكنية: -

من ملاحظة الجدول (٥٦) يتضح لنا إنَّ اعلى معدل لعدد الافراد في الوحدة السكنية اذ شكل هذا العدد نسبة (٥١,٦%) وهو عدد الأفراد (٢-٥ فرد)، وزعت هذه النسب في الأحياء (الغريرات، الكوبات، العصري) وبلغت النسب على التوالي (٧٨,٣%، ٧٤,٥%، ٧٢,٨%)، بينما بلغت نسب الأفراد (٦-٩ فرد) (٣٩,٧%) وتوزعت في أحياء (البيادر، الاغوات، الزهراء) حيث بلغت النسبة على التوالي (٥٧%، ٥٦,٨%، ٤٩,٢%)، وبلغت نسبة الافراد من (١٠فأكثر) (٣,٨%) وتباينت بين الأحياء.

جدول (٥٦) عدد الافراد في الوحدة السكنية في منطقة الدراسة حسب الاحياء لسنة ٢٠٢٢

ت	اسم الحي	عدد الافراد %		
		٢-٥ افراد	٦-٩ افراد	١٠ افراد فأكثر
١	حي الغربية	٣٦,٨	٤٧,١	١٥,٩
٢	حي الشرقية	٦١,٥	٣٢,٨	١٠,٨
٣	حي عليبات	٦٥,٦	٢٢,٦	٧,٦
٤	حي الخويلص	٥٧,١	٤١,٣	٠,٧
٥	حي الغريرات	٧٨,٣	٢١,٦	٠
٦	حي الكوبات	٧٤,٥	٢٥,٤	٠
٧	حي العصري	٧٢,٨	٢٥,٧	١,١
٨	حي العمال	٥٢,٦	٤١,٥	٣,٦
٩	حي المنطقة الصناعية	٣٢,٦	٤٣,٤	٠,٨
١٠	حي الياخات	٣٢,٣	٤١,١	٠,٧
١١	حي الزهراء	٣٦,٣	٤٩,٢	١٠,١
١٢	حي العمارات	٥٧,٩	٤٠,٥	٠,٣
١٣	حي النور	٤٤,٠	٤٧,٠	٢,٨
١٤	حي الامير	٥٤,٨	٣٧,١	٤,٠
١٥	حي البيادر (علي الهادي)	٣٤,٥	٥٧,٠	٢,١
١٦	حي جديدة الاغوات	٣٥,٩	٥٦,٨	٠,٨
١٧	حي الحسين	٤٩,٢	٤٤,٩	٣,٨
	المعدل	٥١,٦	٣٩,٧	٣,٨

المصدر: - من عمل الباحثة بالاعتماد على استمارة الاستبيان.

ث-الإرث: -

من خلال تحليل استمارة الاستبيان واجابات السؤال (هل لعامل الإرث إثر في ارتفاع أسعار الأراضي في المدينة) ومن خلال تحليل الجدول (٥٧) يتضح لنا إنَّ معدلات الإجابة كانت متقاربة نوعا ما حيث بلغت نسبة الإجابة بنعم (٥٧,١%) والتي تؤكد على ان لعامل الميراث أثراً في ارتفاع أسعار الأرض، حيث يقبل أصحاب الميراث إلى بيع الدور القديمة ولا سيما التي تقع في منطقة الاعمال المركزية وبأثمان باهظة، مما يؤدي إلى رفع أسعار العقارات، وتوزعت هذه الإجابات في أحياء (العصري والغربية والشرقية والزهراء والحسين) إذ بلغت النسب على التوالي (٧٨,٥%، ٧٦,٢%، ٧٦%، ٧٢%، ٦٩,٨%). اما بالنسبة للإجابة بكلا فقد بلغ المعدل (٥٢,٥%) وتوزعت النسب الأعلى في أحياء (عليبات والخويلص والاغوات والعمارات) وكانت النسب على التوالي (٨٢,٥%، ٧٤,٥%، ٧٣,٣%، ٧٠,٢%). وتوزعت النسب الأخرى على أحياء منطقة الدراسة.

جدول (٥٧) عامل الإرث في منطقة الدراسة حسب الاحياء السكنية لسنة ٢٠٢٢

ت	اسم الحي	عامل الميراث %	
		نعم	كلا
١	حي الغربية	٧٦,٢	٢٣,٧
٢	حي الشرقية	٧٦,٠	٢٣,٩
٣	حي عليبات	١٧,٤	٨٢,٥
٤	حي الخويلص	٢٥,٤	٧٤,٥
٥	حي الغريرات	٣٩,٦	٦٠,٣
٦	حي الكوبات	٣١,٠	٦٨,٩
٧	حي العصري	٧٨,٥	٢١,٤
٨	حي العمال	٥٥,٣	٤٤,٦
٩	حي المنطقة الصناعية	١٩,٨	٥٨,٦
١٠	حي الياخاث	٣٠,١	٦٩,٨
١١	حي الزهراء	٧٢,٠	٢٧,٩
١٢	حي العمارات	٢٩,٧	٧٠,٢
١٣	حي النور	٦٣,٠	٤٥,٢
١٤	حي الامير	٣٢,٠	٦٧,٩
١٥	حي البيادر (علي الهادي)	٥٠,١	٤٩,٨
١٦	حي جديدة الاغوات	٢٦,٦	٧٣,٣
١٧	حي الحسين	٦٩,٨	٣٠,١
	المعدل	٥٧,١	٥٢,٥

المصدر: - من عمل الباحثة بالاعتماد على استمارة الاستبيان.

١٩-الخصائص الخدمية: -

يعد مفهوم الخدمات من المفاهيم التي تحظى باهتمامٍ كبيرٍ في الأونة الأخيرة بسبب تزايد حاجة الإنسان لتلك الخدمات ولا سيما بعد ظهور التقنيات والاساليب المستخدمة في توفير تلك الخدمات، وإن الخدمات عبارة عن أنشطة تمارسها الدولة أو القطاع الخاص لتوفير منافع للمدينة لإشباع حاجات ورغبات الناس دون تحقيق مكاسبٍ مادية ملموسة لهم من خلال توفير مستلزمات الحياة الأساسية والتي تحقق الصحة والأمان[١].

ومن خلال نتائج المسح الميداني اتضح لنا بأنَّ الأحياء القديمة من المدينة تتوفر فيها خدمات البنى التحتية أكثر من الأحياء الجديدة بغض النظر عن رداءتها أو عدم كفايتها ومن خلال النظر إلى الجدول (٥٨) تبين لنا إنَّ أحياء (الغربية، الشرقية، عليبات، الخويلص، الزهراء) بلغت كفايتها من خدمة مياه الشرب بنسبة (١٠٠%).

في حين حصلت بقية الأحياء على كميات مناسبة من المياه تكفي للحاجات اليومية ما عدا حي (الامير) الذي انخفضت فيه نسبة الحصول على مياه الشرب بنسب مئوية وصلت إلى (٣٧,١%) بسبب عدم وجود إسالة للمياه توصل المياه الى هذا الحي، لذلك يضطر سكانه إلى أخذ المياه من الأحياء المجأورة لهم أو من سيارات النقل (التناكر) أو حفر الآبار، مما يدل على أن درجة المعاناة من خدمات المياه تتركز في الأحياء الحديثة إذ بلغت نسبة الاجابات بكفاية كميات المياه (٨٦%) من مجموع سكان العينة، أما بالنسبة لخدمات الكهرباء فقد جاءت نسبة الرضا عنها بنسبة (٤٤%) وهي نسبة منخفضة ليس في منطقة الدراسة فقط وإنما في عموم محافظات العراق بسبب الظروف التي يمر بها البلد وعدم كفاية توزيع الطاقة الكهربائية على المحافظات، ويتضح من خلال الجدول نفسه إنَّ الإجابات بنعم ارتفعت في أحياء (الخويلص – عليبات – الأمير– الحسين) بنسب على التوالي (٧٣,٢%- ٦٧,٤%- ٦٢,٩%- ٦٢,٥%) على الترتيب والتي يتم تمويلها من مصادر متعددة (خط بغداد، خط العراق ايران، خط تازة).

---

(١) خلف حسين علي الدليمي، مصدر سابق، ٢٠٠٩، ص٣٧.

جدول (٥٨) الخصائص الخدمية في منطقة الدراسة حسب الاحياء لسنة ٢٠٢٢

ت	اسم الحي	الخصائص الخدمية %							
		خدمات الماء	خدمات الكهرباء	الخدمات التعليمية	الخدمات الصحية	خدمات ترفيهية	خدمات المجاري	كفاءة الشوارع	القرب من الخدمات الصناعية
١	حي الغربية	١٠٠	٢٧,٣	١٧,٨	١١,٤	٣٦,٧	٢٤	١٠,١	٢
٢	حي الشرقية	١٠٠	٢٨	٢٥,٥	٢١,٨	٢٧,٣	١٢,٧	١٢,٧	٥
٣	حي عليبات	١٠٠	٦٧,٤	٣٢,٢	١٩,٤	٣٠,١	١٠,٨	٧,٥	١٠,٢
٤	حي الخويلص	١٠٠	٧٣,٢	٢١,٦	٢٢,٤	٢٥,٤	١١,٩	١٥,٧	٨٥,٥
٥	حي الغريرات	١٠٠	٣٤,٢	٣٤,٧	١٥,٣	٤٠,٣	٢,٨	٦,٩	٨٨,٣
٦	حي الكوبات	٧٧,٩	٣٥,٤	٢٤	١٦,٩	٢٩,٨	١٤,١	١١,٧	٣,٥
٧	حي العصري	٩٤,٧	٢٧,٦	٢٧,٤	٨,١	٢٧,٤	٢٤,٢	١١,٣	١,٦
٨	حي العمال	٨٦,٥	١٠,٨	٢٥,٨	١٧,٥	٢٦,٨	١٥,٤	١٢,٤	٢,١
٩	حي المنطقة الصناعية	٩٥,٧	٦٢,٧	٢٣,٩	١٤,٢	٣٣,٥	١٨,٧	٨,٤	١,٣
١٠	حي الياخات	١٠٠	٣٦,٣	١٥,٢	٩,١	٥٤,٥	٢١,٢	٠	٠
١١	حي الزهراء	١٠٠	٥٢,٩	٢٢,٥	١١,٧	٢٧,٥	٣٥,٦	١٠,٨	٧,٥
١٢	حي العمارات	٩٣,٧	٥٤,٤	١٦,٤	١٣,١	١٥,٥	٣١,٥	٢٠,٧	٢,٨
١٣	حي النور	٧٦,٩	٤٦,٧	٢٢,١	١٢,٦	١٧,٤	٢٢,٧	١٧,٤	٧,٨
١٤	حي الامير	٣٧,١	٦٢,٩	١٧,٥	١٢,٥	١٧,٥	٤٦,٣	٥	٧٥,٣
١٥	حي البيادر (علي الهادي)	٦٦	٣٦	٩,٨	٢٤,٢	٢٢,٢	٣٦	٥,٢	٢,٦
١٦	حي جديدة الاغوات	٦٢,٢	٢٩,٧	١٤	١٤	٢٠,٦	٢٥,٣	٢٥,٢	٠,٩
١٧	حي الحسين	٧٢,١	٦٢,٥	٣٣,٨	٣٠,٧	١٧,٩	٢٦,٥	١٣	٦٠,٢
	المعدل	٨٦,٠	٤٤	٢٢,٦	١٦,١	٢٧,٦	٢٢,٣	١١,٤	٢٠,٩

المصدر: – من عمل الباحثة بالاعتماد على استمارة الاستبيان الفقرات (١٨ و٢٢)

أما في حي المنطقة الصناعية فقد احتلت نسبة الإجابة بنعم (٦٢,٧%) بسبب اعتمادها في تمويل الكهرباء على المولدات التي تعمل في هذا الحي، أما بقية الأحياء التي أجابت بإيجابية عن مدى درجة الرضا من خدمات الكهرباء فهي أحياء (العمارات – الزهراء – النور – الياخات) وبنسب مئوية على التوالي (٥٤,٤%– ٥٢,٩%– ٤٦,٧%– ٣٦,٣%) بسبب ربطها على الخط الناقل من محطة تازة. ويعود سبب انخفاض مستوى كفاءة الطاقة الكهربائية في باقي الأحياء إلى عدم وجود عدالة في توزيع الحصة اليومية من الطاقة الكهربائية وتهالك الشبكات الناقلة للطاقة الكهربائية وقدمها وعدم إجراء عمليات الصيانة الدورية لها، وإن ارتفاع الكثافة السكانية ولد ضغطا إضافياً على خدماتها أما الشكوى من سوء ادارة المولدات الكهربائية فكانت أقل سبباً بالنسبة للأسباب الأخرى أعلاه.

أما فيما يتعلق بالخدمات المجتمعية فلقد تم رصدها من خلال تفسير معطيات الجدول (٥٨) والتي بينت إنَّ مدينة الخالص على العموم تتوفر فيها الخدمات المجتمعية ولكنها تتسم بعدم كفايتها وسوء توزيعها الجغرافي ورداءة مستوى الخدمات التي تقدمها وجاءت أكثر شكوى تعاني منها الأسر الممسوحة من وجود نقص في الخدمات الترفيهية في المركز الأول بنسبة (٢٧,٦%) لا سيما في الأحياء القديمة التي تنعدم فيها المناطق الترفيهية نتيجة النمو العشوائي للمدينة غير المخطط وأيضاً تعاني الأحياء الجديدة من نقص الخدمات الترفيهية بسبب التجاوزات على التصميم الأساس للمدينة وتحويل أجزاء كثيرة من المناطق الترفيهية إلى سكنية فضلا عن ذلك التجاوزات الحاصلة من بناء العشوائيات على المناطق الترفيهية خصوصاً بعد العام ٢٠٠٣. اما خدمات المجاري والتي شكلت (٢٢,٣%) من حجم المشاكل في المدينة ذلك لعدم وجودها في أغلب الأحياء خصوصاً الأحياء الجديدة التي تنعدم فيها مجاري الصرف الصحي، وإن وجدت في الأحياء القديمة فأنها تكون متهالكة وتعاني من التكسرات لذلك لا تؤدي خدماتها بصورة جيدة وما ينجم عنها من طفح المياه أثناء موسم الأمطار.

ومن ثم جاءت قلة الخدمات التعليمية بنسبة (٢٢,٦%) من مجموع سكان مجتمع البحث وان هذا النقص في أعداد المدارس يعود أولاً إلى سوء التوزيع كون الأحياء نمت بصورة عشوائية وقلة المدارس المشيدة في هذه الأحياء ثانياً، وينسحب الحال كذلك على الأحياء الجديدة حيث تعاني من سوء توزيع الخدمات التعليمية وقلة أعداد البنايات لذا نجد أن البناية الواحدة تشترك فيها أكثر من مدرسة (ازدواجية الدوام). بعدها جاءت المعاناة من قلة الخدمات الصحية في المدينة بنسبة (١٦,١%) بسبب بعدها وتوزيعها الجغرافي الذي لا يخضع لمعايير الكفاية الخدمية وسوء الخدمات المقدمة. وجاءت مشكلة كفاءة الشوارع بنسبة (١١,٤%) حيث تظهر هذه المشكلة في الأحياء (الاغوات، العمارات، النور، الخويلص) نتيجة النمو العشوائي وسوء التخطيط من قبل البلدية، في حين احتلت مشكلة القرب من المواقع الصناعية المرتبة الأخيرة بنسبة (٢٠,٩%) من مجموع سكان مجتمع الدراسة بسبب سوء توزيع المواقع الصناعية في المدينة.

مما تقدم نستنتج إنَّ المدينة بصورة عامة تعاني من نقص الخدمات المجتمعية وانخفاض مستوى الكفاية المكانية المقدمة من بعض الخدمات ومعاناة الساكنين من قلة هذه الخدمات وإنَّ قلة الخدمات هو أحد الأسباب التي تؤدي إلى انخفاض أسعار الأراضي والعقارات، فكلما كانت الأرض تحتوي على

الخدمات أو قريبة من مصدر الخدمات فإنَّ سعرها سوف يرتفع، في حين نلاحظ العكس إذا ما توفرت الخدمات المطلوبة للسكان فإنَّ سعرها سوف ينخفض وبالتالي يقل الطلب عليها.

الفصل الخامس

التحليل الإحصائي لتغير أسعار الأراضي في مدينة الخالص للمدة 2010 – 2022

المبحث الأول: – مركز الثقل السكاني وأسعار الأراضي للمدة 2010 – 2022

المبحث الثاني: – تحليل احصائي لتذبذب أسعار الأراضي للمدة 2010– 2022

المبحث الأول

مركز الثقل السكاني وأسعار الأراضي للمدة ٢٠١٠ – ٢٠٢٢

تمهيد: –

تعد النقطة المركزية للسكان أو أي ظاهرة جغرافية كأسعار الأرض مثلا واحدا من الأساليب الفعَّالة لدراسة وتلخيص التطور الذي تشهده الظاهرة السكانية أو الاقتصادية فوق الإقليم الجغرافي، فمن خلال دراسة حركة النقطة المركزية في مكان ما يمكن إنَّ تتعرف على كثير من التفاعلات التي تتحقق في هذا القسم الجغرافي، كما أنها تعطي إدراكا جيدا لمجمل التوجهات المكانية للظاهرة فوق الرقعة الأرضية، وبطبيعة الحال فإن هذا التوجه المكاني الذي تتخذه الظاهرة فوق إقليم جغرافي ما هو إلا انعكاس لتفاعل الكثير من العوامل الطبيعية والبشرية التي تشكل توزيع سكان الإقليم ونموهم[١].

النقطة المركزية هي إحدى التحليلات المكانية التي تعنى بدراسة المواقع المركزية، أي أنها تهدف إلى التعرف على تلك المواقع التي تتوسط الظواهر التي تنتشر فوق مساحة ما من الأرض مكانيا داخل إقليم ما، بحيث تحقق موقعا متوسطا يتميز بأقصر مسافة بينه وبين توزيع الظاهرة المختلفة بالإقليم مع الأخذ في الاعتبار حجم تلك الكتل، والموقع يعد مركزاً إذا ما توسط مكانيا الظاهرة محل الدراسة، بحيث يقسم الظاهرة إلى نصفين متماثلين اعتماداً على المحور الأفقي فتتماثل الظاهرة التي توجد إلى الشرق مع ما يوجد من الظاهرة نفسها إلى الغرب من خط التقسيم، كما يقسم الظاهرة نفسها إلى نصفين متماثلين اعتمادا على المحور الراسي بحيث تتماثل الظاهرة التي توجد إلى الشمال مع ما يوجد إلى الجنوب من خط التقسيم[٢]، ومن ثم فإنَّ تلاقي خطي القطع المقسمين للظاهرة في نقطة ما هو ما نطلق عليه النقطة المركزية.

إنَّ لكل مدينة منطقة جذب مركزية للسكان تتوافر فيها متطلبات المركز الحضري الوظيفية والخدمية وإنَّ هذا المنطقة عرضة للتغير في موقعها تبعا للتغيير في الإطار المساحي والتركز السكاني إنَّ تتبع

(١) سامح عبد الوهاب الملخص، النقطة المركزية للسكان كأداة لدارسة ديناميكية الاجسام السكانية دارسة تطبيقية لتحليل الأبعاد المكانية للنقطة المركزية للسكان في القاهرة الكبرى، المجلة الجغرافية العربية، العدد ٦٤، ٢٠١٤، ص٢.

(٢) جمعة محمد داود، أسس التحليل المكاني في إطار نظم المعلومات الجغرافية (GIS)، الطبعة الاولى، مكة المكرمة، السعودية، ٢٠١٢، ص٤٢.

منطقة التركز السكاني للمدينة من خلال سلسلة زمنية فإنَّه من شأنها مساعدة المخططين لمعرفة موضع هذه المنطقة[١].

وعليه فإنَّ مركز الثقل يعتمد في تحديده على طبيعة توزيع الظاهرة في الإقليم وتفاوتها من منطقة إلى أخرى فوق الإقليم، وبطبيعة الحال فإذا كان توزيع السكان أو أسعار الأرض فوق الإقليم متماثل فإنَّ موقع الثقل ينطبق مع المركز الهندسي وهو المركز المتوسط مكانيا في الإقليم، أما إذا تباين توزيعه في الإقليم فإنه يحدث تباينا بين المركز الهندسي ومركز الثقل[٢]، ومن هنا فإننا نستطيع إنَّ نفرق بين المركز الموزون والمركز الهندسي في إقليم ما.

تعد النقطة المركزية أو مركز الثقل من أهم تطبيقات تحليل النقطة المركزية التي يمكن حسابها إما اعتمادا على المركز المكاني البسيط أو المركز الموزون، وبطبيعة الحال فإن كلا، من التطبيقين السابقين يعتمد على معادلة خاصة، وفقا لما يلي: –

لحساب المركز المتوسط مكانيا Mean Center ويعتمد على إيجاد إحداثي التقسيم على المحور الأفقي واحداثي التقسيم على المحور الراسي من دون الأخذ في الاعتبار أي فروق أو أوازن نسبية للظاهرة محل التوزيع، وذلك اعتمادا على المعادلة التالية[٣]:–

$$\bar{X} = \frac{\sum_{i=1}^{n} x_i}{n} \quad , \quad \bar{Y} = \frac{\sum_{i=1}^{n} y_i}{n}$$

حيث إنَّ: –

Xi & Yi= الاحداثيات الخاصة بالمتغير i

N = مجموع قيم الظاهرات محل التحليل

(١) صلاح حميد الجنابي، التباين المكاني لمنطقة الجذب السكاني في المدينة، مجلة الجمعية الجغرافية العراقية، مجلد ١٣، ١٩٨٢، مطبعة العالي، ص١٠٧.

(٢) نعمان شحادة، الأساليب الكمية الجغرافية باستخدام الحاسوب، دار صفاء للنشر والتوزيع، ط٢، عمان، الاردن، ٢٠٠٢، ص ١٩٠

(٣) Esri, Arc G.I.S Desktop ١٠,٤,١ software helps of program. New York

أما حساب مركز الثقل الموزون أو النقطة المركزية الموزونة التي تأخذ في اعتبارها التفاوت في قيمة الظاهرة فيتم من خلال المعادلة(١) التالية: –

$$\bar{X}_w = \frac{\sum_{i=1}^{n} w_i x_i}{\sum_{i=1}^{n} w_i} \quad , \quad \bar{Y}_w = \frac{\sum_{i=1}^{n} w_i y_i}{\sum_{i=1}^{n} w_i}$$

حيث إنَّ: –

Yi & Xi= الاحداثيات الخاصة بالمتغير i

Wi & Wi = القيمة الموزونة – قيمة الترجيح للمتغير i

N= مجموع قيم الظاهرات محل التحليل

إنَّ حساب النقطة المركزية الموزونة، وهي النقطة التي تتوسط الظاهرات الجغرافية اعتمادا على قيمة ترجيحية له دلالة أكبر من مجرد حساب النقطة المتوسطة مكانيا من دون الأخذ في الاعتبار التفاوتات التي تتحقق بين مكونات الظاهرة التي يتم تحليها. ومن خلال تطبيق هذا التحليل المكاني على السكان وأسعار الأرض لمدينة الخالص يمكن إيجاد النقطة المركزية الموزونة للسكان وهي التي تعتمد على تفاوتات السكان الحجمية بين الأحياء السكنية، ومن ثم فإن المركز المتوسط الذي تصل إليه في النهاية ليس بطبيعة الحال مجرد توسط هندسي بسيط، وانما هو توسط موزون يتفق مع طبيعة توزيع الأحجام السكانية وأسعار الأرض على الأحياء السكنية.

إنَّ الأرض المخصصة للسكن سلعة اقتصادية يتحدد سعرها في السوق الحرة تبعاً للكمية المعروضة في السوق والطلب عليها، ويتميز العرض في سوق الأرض في المدينة بعدم التجانس لأن سعرها يختلف بحسب الموقع وبحسب توفر الخدمات وبحسب خصائص كل قطعة سكنية من حيث

(١) Esri, Arc G.I.S Desktop ١٠,٤,١ software helps of program. New York

الخصائص الذاتية (الشكل، المساحة، الاتجاه من الشمس ومن الشارع) والخصائص البيئية (توفر التسهيلات، البيئة الاجتماعية)[(١)].

إنَّ مدينة الخالص أدت دوراً بارزاً في استقطاب السكان من القرى والمدن المختلفة وقد أثرت المتغيرات الاقتصادية – الاجتماعية في مخطط المدينة واستعمالات الأرض السكنية وتوزيع الأحياء داخل المدينة، فضلا عن تدخل الدولة المباشر وغير المباشر في تباين الأنماط السكنية من خلال تقديم المشاريع السكنية لإسكان المواطنين من ذوي الدخول المنخفضة في مواقع معينة أو من خلال توزيع الأراضي على السكان من قبل الدولة أو من قبل الجمعيات التعاونية إلى الموظفين والعمال والعسكريين والذي أدى بدوره إلى التباين في الأنماط السكنية، فضلا عن التخطيط الحضري لاستعمالات الأرض السكنية الذي كون تبايناً واضحاً في مستويات أنماط استعمالات الأرض السكنية تبعاً لاختلاف الموقع، لإنَّ لكل مخطط أرضي لاستعمالات الأرض السكنية في مدينة الخالص مزاياه الخاصة لذلك يتطلب من المخطط معرفتها ووضع أهداف معينة لإزالة الفروقات بين المناطق الحضرية، وقد تمت دراسة التغير الموضعي على مستوى الزمان لمنطقة الجذب السكاني وأسعار الأرض للسنوات ٢٠١٠ و٢٠١٦ و٢٠٢٢ وفق المحاور التالية:-

أولا: – التغير الموضعي لمنطقة الجذب السكاني وأسعار الأرض لسنة ٢٠١٠: –

مثلث عدد الأحياء بمدينة الخالص لسنة ٢٠١٠ من (١٧) حياً سكنياً، احتشدت جميعها ضمن إطار مساحي ضيق، والمحدد بمنطقة الأعمال المركزية حتى يضمن سهولة الوصول إلى السكن ومحل العمل، اذ بلغت مساحة التوسع العمراني للأحياء السكنية (٤٦٩,٦٢) هكتاراً، كما ازداد عدد سكان المدينة ليصل إلى (٥١٠٠١) نسمة[(٢)].

لقد أثر توزيع استعمالات الأرض في شكل أسعار الأرض وتوزيعها، والذي نجده بشكلٍ عامٍ تنوع معدلات أسعار الأرض للأحياء السكنية في مركز المدينة القديمة إلى الأطراف، إذ نجد ارتفاع أسعار الأرض في المركز التجاري (منطقة الأعمال المركزية)، وتدرج الأسعار بين المتوسطة والمنخفضة الثمن

(١) محمد عزيز، دراسة في المساكن، مجلة الاقتصادي، جمعية الاقتصاديين العراقيين، العددان ٢ و٣، السنة الثالثة، ١٩٦٢، ص٤٢.

(٢) مديرية إحصاء ديالى، نتائج الحصر والترقيم، ٢٠١٠.

باتجاه أطراف المدينة. ومن ملاحظة الجدول (٥٩) والخريطة (٣٦) والشكل (٣٠) فقد وقعت نقطة مركز الثقل الجغرافي في مدينة الخالص عام ٢٠١٠ في جنوب منطقة الأعمال المركزية ضمن حي الغربية، وهو أحد أقسام قلب مدينة الخالص القديم.

جدول (٥٩) مركز الثقل الجغرافي والموزون للسكان والأسعار في منطقة الدراسة لسنة ٢٠١٠

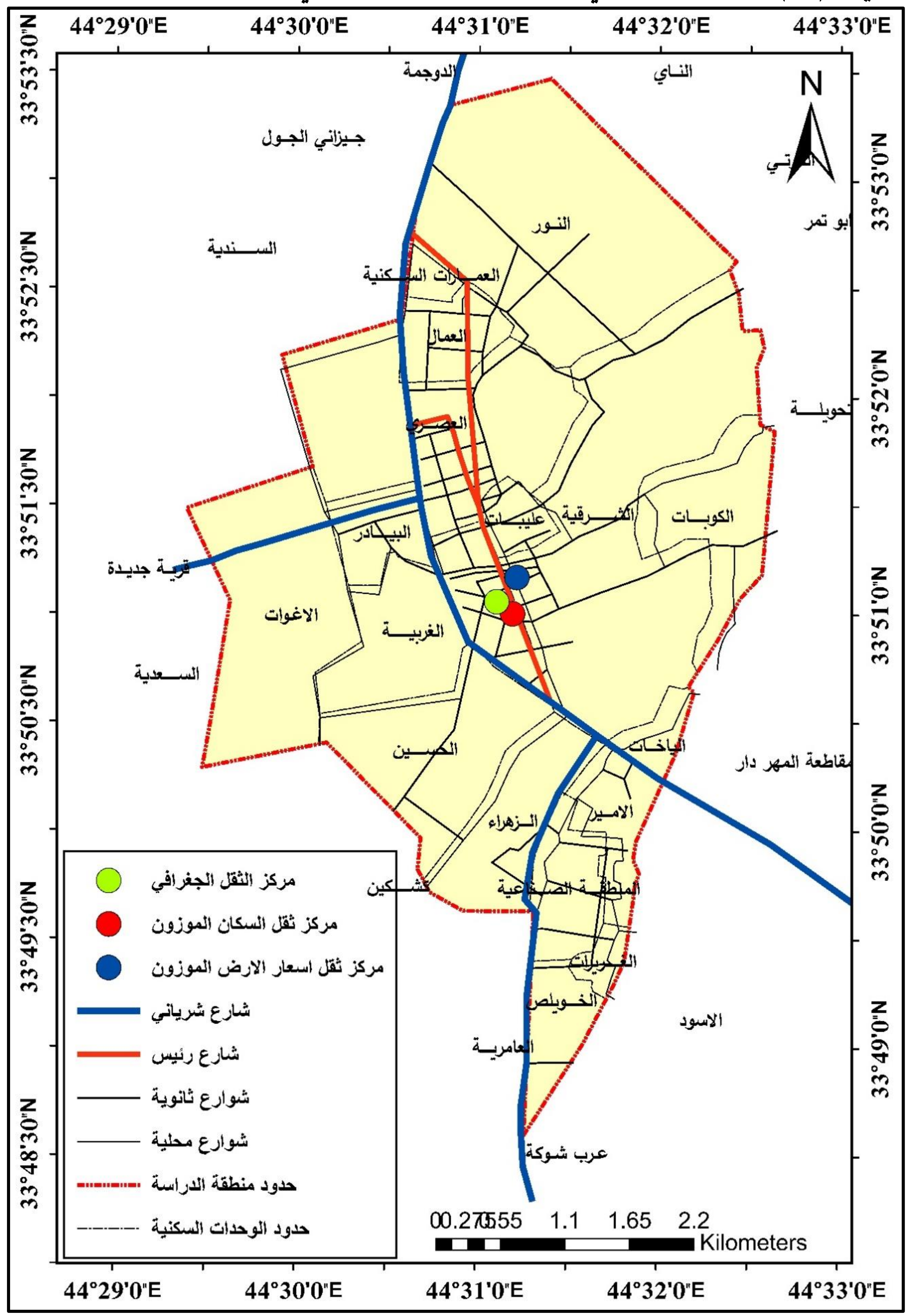
اسم الحي	x	y	السكان z	x × z	y ×z	الأسعار / الف دينار A	X ×A	Y ×A
النور	٤٥٥٩٧٣,٨٦٥٣	٣٧٤٨٩٥٩,٩	٣٤٥٥	١٥٧٥٣٨٩٧٠٥	١٢٩٥٢٦٥٦٤٥٢	٢٥٠	١١٣٩٩٣٤٦٦,٣	٩٣٧٢٣٩٩٧٤,٨
العمارات	٤٥٤٨٩٠,٣٦٣١	٣٧٤٨٥١٠,٨٢	٣٥١٣	١٥٩٨٠٢٩٨٤٥	١٣١٦٨٥١٨٥١١	٣٥٠	١٥٩٢١١٦٢٧,١	١٣١١٩٧٨٧٨٧
العمال	٤٥٥٠٥٠,٢٩١٥	٣٧٤٨٠٠٢,٤٢	٢١١٣	٩٦١٥٢١٢٦٥,٩	٧٩١٩٥٢٩١١٥	٧٥	٣٤١٢٨٧٧١,٨٦	٢٨١١٠٠١٨١,٦
الشرقية	٤٥٦٦٠٧,٢٨٢٨	٣٧٤٦٤٧٨,٣٩	٣٧٢٢	١٦٩٩٤٩٢٣٠٧	١٣٩٤٤٣٩٢٥٧٥	٣٠٠	١٣٦٩٨٢١٨٤,٨	١١٢٣٩٤٣٥١٨
الكوبات	٤٥٧٣٠٧,٥٢٥١	٣٧٤٦٤٦٤,٣٧	٢٣١٧	١٠٥٩٥٨١٥٣٦	٨٦٨٠٥٥٧٩٣٦	٢٠٠	٩١٤٦١٥٠٥,٠٢	٧٤٩٢٩٢٨٧٣,٢
عليبات	٤٥٥٦٠٥,٩٣٥٩	٣٧٤٦٤٤٠,٧١	٣٤٨٠	١٥٨٥٥٠٨٦٥٧	١٣٠٣٧٦١٣٦٨٠	١٥٠	٦٨٣٤٠٨٩٠,٣٩	٥٦١٩٦٦١٠٦,٩
العصري	٤٥٤٨٨٢,١٥٢٦	٣٧٤٧٢٥٩,٥٨	٣٢٢٥	١٤٦٦٩٩٤٩٤٢	١٢٠٨٤٩١٢١٣٦	١٢٠	٥٤٥٨٥٨٥٨,٣١	٤٤٩٦٧١١٤٩,٣
البيادر	٤٥٤٤٥٩,٢٦٣٧	٣٧٤٦٣٣٠,٧٩	٢٧٨٦	١٢٦٦١٢٣٥٠٩	١٠٤٣٧٢٧٧٥٨٣	١٥٠	٦٨١٦٨٨٨٩,٥٦	٥٦١٩٤٩٦١٨,٦
الاغوات	٤٥٣٥٥٧,٨٣٨٤	٣٧٤٥٦٢٧,٦٥	٢٩١٧	١٣٢٣٠٢٨٢١٤	١٠٩٢٥٩٩٥٨٧٠	١٠٠	٤٥٣٥٥٧٨٣,٨٤	٣٧٤٥٦٢٧٦٥,٥
الغربية	٤٥٤٨٩٢,٧٥٦٨	٣٧٤٥٥١٦,٠٩	٣٧٢٠	١٦٩٢٢٠١٠٥٥	١٣٩٣٣٣١٩٨٦٤	٣٠٠	١٣٦٤٦٧٨٢٧	١١٢٣٦٥٤٨٢٨
الحسين	٤٥٤٩٤٤,٣١٠٥	٣٧٤٤٤٨١,٩٦	٢٧٢٠	١٢٣٧٤٤٨٥٢٥	١٠١٨٤٩٩٠٩١٨	١٧٥	٧٩٦١٥٢٥٤,٣٤	٦٥٥٢٨٤٣٤٢,١
الزهراء	٤٥٥٥٨٧,٩١٥٣	٣٧٤٣٨٦٧,٤٤	٣٤١٣	١٥٥٤٩٢١٥٥٥	١٢٧٧٧٨١٩٥٧٤	٣٥٠	١٥٩٤٥٥٧٧٠,٣	١٣١٠٣٥٣٦٠٤
الباخات	٤٥٦٨١٢,٨٩١٧	٣٧٤٤٥٩٧,٣٢	٢٦٧٠	١٢١٩٦٦٩٠٤٢١	٩٩٩٨٠٧٤٨٥٧	١٥٠	٦٨٥٢١٩٣٣,٧٦	٥٦١٦٨٩٥٩٨,٧
الأمير	٤٥٦٤٥٨,٠٨١٥	٣٧٤٣٨٥٠,٥٩	٢٩١٣	١٣٢٩٦٦٢٣٩١	١٠٩٠٥٨٣٦٧٨٢	١٣٥	٦١٦٢١٨٤١	٥٠٥٤١٩٨٣٠,٣
المنطقة الصناعية	٤٥٦٠٤٩,٢٠٢	٣٧٤٣٢٩٠,٨	٢٢٠٠	١٠٠٣٣٠٨٢٤٤	٨٢٣٥٢٣٩٧٥٧	٨٠	٣٦٤٨٣٩٣٦,١٦	٢٩٩٤٦٣٢٦٣,٩
الغريرات	٤٥٦٣٥٥,٢٠٤٨	٣٧٤٢٦٨١,٧٨	٢٧٣٧	١٢٤٩٠٤٤١٩٥	١٠٢٤٣٧٢٠٠٤٣	٧٥	٣٤٢٢٦٦٤٠,٣٦	٢٨٠٧٠١١٣٣,٨
الخويلص	٤٥٥٩٤٩,٣٩٧٣	٣٧٤٢٠٩٩,٥٨	٣١٠٠	١٤١٣٤٤٣١٣٢	١١٦٠٠٥٠٨٧٠٦	٧٥	٣٤١٩٦٢٠٤,٨	٢٨٠٦٥٧٤٦٨,٧
المجموع	٧٧٤٥٣٨٤,٢٧٨	٦٣٦٧٤٤٦٠,٢	٥١٠٠١	٢٣٢٣٥٣٨٩٤٩٩	٣,٢٤٧٤٦	٣٠٣٥	١٣٨٢٨١٨٣٨٥	١١٣٦٨٩٢٩٠٤٤
مركز الثقل الجغرافي	٤٥٥٤٥١,١٣١٧٨٢	٣٧٤٥٧٣٤,٩٤٥٥٨٦						
مركز الثقل السكاني الموزون	٤٥٥٥٨٦,٩٣٩٤٥٢	٣٧٤٥٦٣١,٧٣٩٧٥١						
مركز ثقل أسعار الأرض الموزون	٤٥٥٦٢٣,٨٥٠٠٨٥	٣٧٤٥٩٤٠,٣٧٦٨٧٥						

المصدر: – من عمل الباحثة بالاعتماد على: –

١– وزارة التخطيط، الجهاز المركزي للإحصاء، نتائج تعدادات ٢٠١٠، جداول خاصة بمحافظة ديالى، بيانات غير منشورة.

تطبيقات برنامج ARC GIS ١٠,٨

خريطة (٣٦) مركز الثقل الجغرافي والموزون للسكان والأسعار في منطقة الدراسة لسنة ٢٠١٠



المصدر: - من عمل الباحثة بالاعتماد على جدول (٥٩) وبرنامج ١٠,٨ ARC GIS.

شكل (٣٠) مركز الثقل الجغرافي والموزون للسكان والأسعار في منطقة الدراسة لسنة ٢٠١٠



المصدر: - بالاعتماد على جدول (٥٩)

وقد تحركت النقطة مركز الثقل السكاني جنوب شرق مركز الثقل الجغرافية لمسافة (٢٠٠) متر وباتجاه جنوب شرقي وبانحراف دائري(*)، مقداره (١٢٠) درجة، في حين تحركت نقطة مركز ثقل أسعار الأرض الموزون شمال مركز الثقل الجغرافي لمسافة (٢٧٠) متر وباتجاه الشمال وبانحراف دائري مقداره (٥٠) درجة، وبذلك مثلت نقطة الثقل السكاني وأسعار الأرض منطقة فاصلة تقع على تقاطع محورين العمودي (الاحداثي X) ما بين أحياء الشرقية وعليبات والكوبات والعصري من الشمال، في حين مثل المحور الأفقي (الاحداثي Y) ما بين حي الغربية والحسين والزهراء في الجنوب.

(*) الانحراف الدائري: هو زاوية تقاس من اتجاه الشمال مع عقارب الساعة وتتراوح قيمتها بين (صفر – ٣٦٠) درجة، اذ تشير قيمة الصفر إلى اتجاه الشمال وقيمة ٩٠ درجة إلى قيمة الشرق وقيمة ١٨٠ درجة إلى قيمة الجنوب وقيمة ٢٧٠ درجة إلى قيمة الغرب وقيمة ٣٦٠ درجة تنطبق مع قيمة الصفر أي الشمال وبهذا تكون زاوية دائرية يمكن من خلاها تحديد انحراف تحرك النقطة المركزية بمنتهى الدقة. (المصدر: سامح عبد الوهاب الملخص، مصدر سابق، ص٢.)

ثانياً: – التغير الموضعي لمنطقة الجذب السكاني وأسعار الأرض لسنة ٢٠١٦: –

تميزت هذه المرحلة بمرور البلاد بأحداث سياسية كثيرة اثرت بشكل مباشر وغير مباشر على نمو المدينة وتوسعها أهمها استباحة المدن العراقية للمدة ٢٠١٤- ٢٠١٦، من الجماعات الخارجة عن القانون، وما حصل بعدها من انفلات في شتى المجالات بوجه عام، وما زاد من سوء الوضع هو العجز في ميزانية الدولة والتقشف، مما انعكس بدوره على ركود السوق العقاري ولا سيما في مجال الاستثمار السكني، ومع ذلك نجد نوعاً من الحراك للمنطقة التجارية بالزحف على الشوارع الرئيسة، وخصوصا شارع الحسين وشارع البريد وشارع الصنوبر وشارع تقاطع عليبات، وانتعاش الاستثمار في النشاط التجاري والخدمات التجارية من مطاعم وكافتريات ومولات وقاعات مناسبات فضلا عن انتقال بعض النشاطات التي كانت مزدهرة في المرحلة السابقة إلى أماكن أخرى في هذه المرحلة أهمها عيادات الأطباء وما يرافقها من مختبرات تحليل وصيدليات وضماد...الخ إلى شارع الأطباء والحي العصري مجاور المستشفى العام وهذه جميعها في وسط المدينة، كما نجد انتقالاً من نوع آخر وهو الانتقال الاجتماعي متمثلا برغبة الاسر في تغيير محل السكن والانتقال إلى مناطق أخرى تحقيقاً لرغبات اجتماعية واقتصادية، وتمثل في توجه السكان إلى ترك المدينة القديمة لتدهور حالتها العمرانية ونقص الخدمات الأساسية والانتقال إلى الأحياء الجديدة. وفي هذه المرحلة اتخذ الحراك نمطاً آخر يمكن ان تسميه حراكاً مهنياً طبقياً عند بعضٍ من العوائل في التجمع او التكتل في محلات للسكن تنسجم ووضعهم المهني أو الاقتصادي، وعكس ذلك نجد إنَّ أسعار الأرض قد انخفضت في هذه المرحلة ولا سيما في الأحياء غير المخدومة، والتي يسبب السكن تكاليف إضافية من مد خدمات الماء والكهرباء والمجاري ناهيك عن الخدمات المجتمعية (التعليمة والصحية والترويحية والدينية).

نلاحظ من الجدول (٦٠) والخريطة (٣٧) والشكل (٣١) أن مواقع نقاط مركز الثقل الجغرافي ومركز الثقل السكاني في مدينة الخالص لسنة ٢٠١٦، تكاد لا تختلف في هذه السنة عنها في سنة ٢٠١٠، هذا كونه لا توجد اختلافات كبيرة حصلت لا من حيث توسع المساحة العمرانية بزيادة الأحياء السكنية ولا الزيادة السكانية الكبيرة في وسط المدينة.

إذ نجد إنَّ نقطة مركز الثقل الجغرافي موقعها في وسط المدينة بين أحياء الشرقية والغربية وعليبات وإنَّ موقع مركز الثقل السكاني جنوب شرق مركز الثقل الجغرافي لمسافة (١٦٠) متر من الموقع نفسه، وبانحراف دائري مقداره (١٤٥) درجة، في حين تحركت نقطة مركز ثقل أسعار الأرض الموزون جنوب شرق مركز الثقل الجغرافية لمسافة (٣٠٠) متر، بانحراف دائري مقداره (١٢٠) درجة، وبذلك مثلت

نقطة الثقل السكاني وأسعار الأرض منطقة فاصلة تقع على تقاطع محورين العمودي (الاحداثي X) ما بين الأحياء الشرقية وعليبات والعصري والعمال والعمارات السكنية والنور، في الشمال والأحياء الغربية والحسين والزهراء والأمير والغريرات والمنطقة الصناعية والخويلص في جهة الجنوب، في حين مثل المحور الأفقي (الاحداثي Y) ما بين الأحياء البيادر والاغوات من جهة الغرب، والأحياء الكوبات والياخات وجزءً من حي الشرقية في الشرق.

جدول (٦٠) مركز الثقل الجغرافي والموزون للسكان والأسعار في منطقة الدراسة لسنة ٢٠١٦

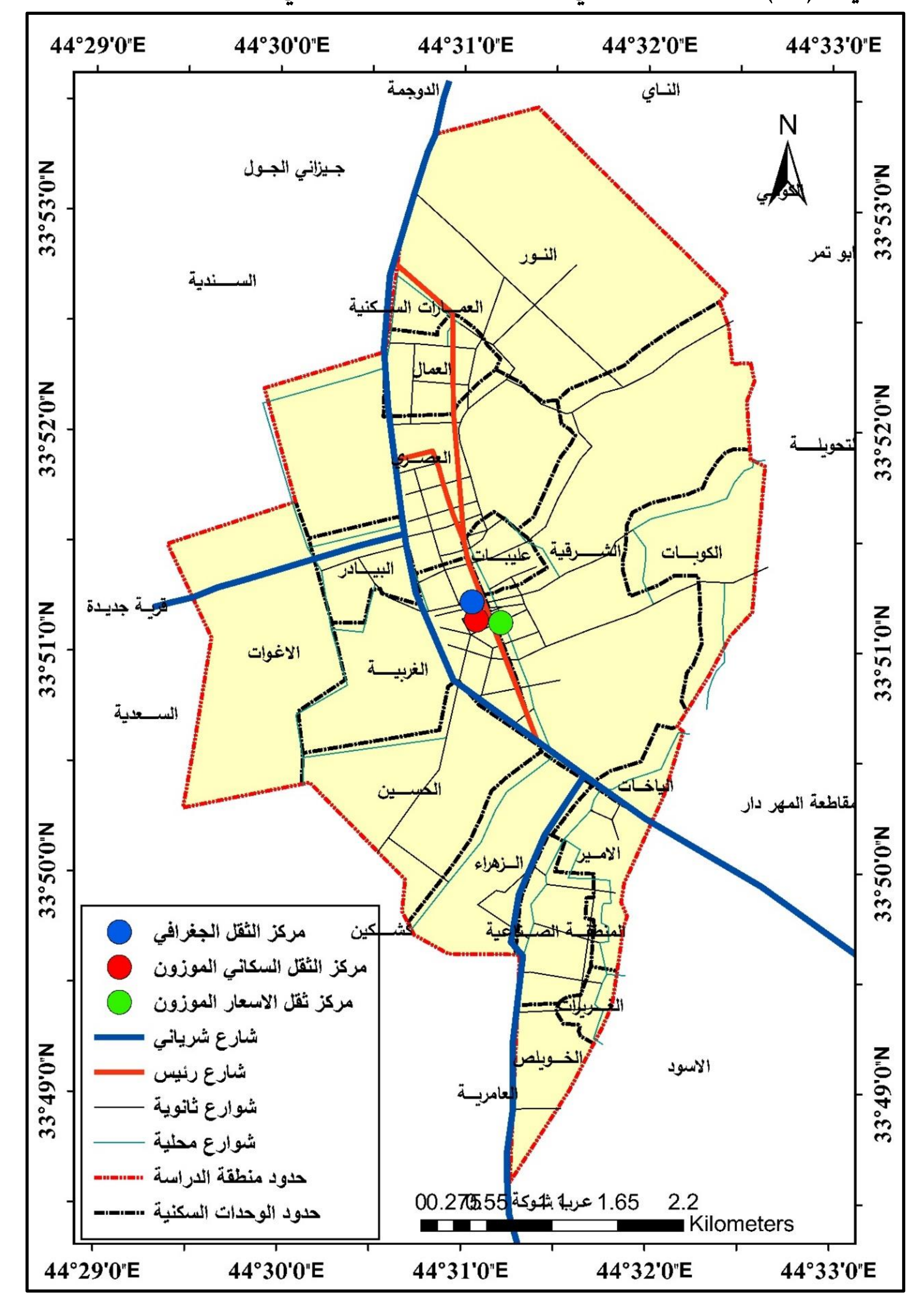
اسم الحي	x	y	السكان z	x × z	y ×z	الأسعار/ الف دينار A	X ×A	Y ×A
النور	٤٥٥٩٧٣,٨٦٥٣	٣٧٤٨٩٥٩,٨٩٩	١٣٣٠	٦٠٦٤٤٥٢٤٠,٩	٤٩٨٦١١٦٦٦٦	٤٥٠	٢٠٥١٨٨٢٣٩,٤	١٦٨٧٠٣١٩٥٥
العمارات	٤٥٤٨٩٠,٣٦٣١	٣٧٤٨٥١٠,٨٢	٣٣٠٠	١٥٠١١٣٨١٩٨	١٢٣٧٠٠٨٥٧٠٦	٤٥٠	٢٠٤٧٠٠٦٦٣,٤	١٦٨٦٨٢٩٨٦٩
العمال	٤٥٥٠٥٠,٢٩١٥	٣٧٤٨٠٠٢,٤٢١	٦٠٠٣	٢٧٣١٦٦٦٩٠٠	٢٢٤٩٩٢٥٨٥٣٢	٢٠٠	٩١٠١٠٠٥٨,٣	٧٤٩٦٠٠٤٨٤,١
الشرقية	٤٥٦٦٠٧,٢٨٢٨	٣٧٤٦٤٧٨,٣٩٢	٨٠٠٠	٣٦٥٢٨٥٨٢٦٢	٢٩٩٧١٨٢٧١٣٦	١٧٥	٧٩٩٠٦٢٧٤,٤٩	٦٥٥٦٣٣٧١٨,٦
الكوبات	٤٥٧٣٠٧,٥٢٥١	٣٧٤٦٤٦٤,٣٦٦	١٤٣٨	٦٥٧٦٠٨٢٢١,١	٥٣٨٧٤١٥٧٥٨	٣٥٠	١٦٠٠٥٧٦٣٣,٨	١٣١١٢٦٢٥٢٨
عليبات	٤٥٥٦٠٥,٩٣٥٩	٣٧٤٦٤٤٠,٧١٣	٥٣٠٠	٢٤١٤٧١١٤٦١	١٩٨٥٦١٣٥٧٧٧	٨٠٠	٣٦٤٤٨٤٧٤٨,٨	٢٩٩٧١٥٢٥٧٠
العصري	٤٥٤٨٨٢,١٥٢٦	٣٧٤٧٢٥٩,٥٧٧	٦٨٥٠	٣١١٥٩٤٢٧٤٥	٢٥٦٦٨٧٢٨١٠٤	٢٥٠	١١٣٧٢٠٥٣٨,٢	٩٣٦٨١٤٨٩٤,٣
البيادر	٤٥٤٤٥٩,٢٦٣٧	٣٧٤٦٣٣٠,٧٩١	١٥٠٠	٦٨١٦٨٨٨٩٥,٦	٥٦١٩٤٩٦١٨٦	٢٢٥	١٠٢٢٥٣٣٤,٣	٨٤٢٩٢٤٤٢٧,٩
الاغوات	٤٥٣٥٥٧,٨٣٨٤	٣٧٤٥٦٢٧,٦٥٥	١٧٣٠	٧٨٤٦٥٥٠٦٠,٣	٦٤٧٩٩٣٥٨٤٣	٢٥٠	١١٣٣٨٩٤٥٩,٦	٩٣٦٤٠٦٩١٣,٧
الغربية	٤٥٤٨٩٢,٧٥٦٨	٣٧٤٥٥١٦,٠٩٢	٦٧٩٨	٣٠٩٢٣٦٠٩٦٠	٢٥٤٦٢٠١٨٣٩٧	٢٠٠	٩٠٩٧٨٥٥١,٣٥	٧٤٩١٠٣٢١٨,٥
الحسين	٤٥٤٩٤٤,٣١٠٥	٣٧٤٤٤٨١,٩٥٥	٨٧٢٠	٣٩٦٧١١٤٣٨٨	٣٢٦٥١٨٨٢٦٤٩	٢٥٠	١١٣٧٣٦٠٧٧,٦	٩٣٦١٢٠٤٨٨,٨
الزهراء	٤٥٥٥٨٧,٩١٥٣	٣٧٤٣٨٦٧,٤٤	٥٧٢٢	٢٦٠٦٨٧٤٠٥١	٢١٤٢٢٤٠٩٤٩٣	٥٠٠	٢٢٧٧٩٣٩٥٧,٦	١٨٧١٩٣٣٧٢٠
الياخات	٤٥٦٨١٢,٨٩١٧	٣٧٤٤٥٩٧,٣٢٥	١٧٣	٧٩٠٢٨٦٣٠,٢٧	٦٤٧٨١٥٣٣٧,٢	٢٠٠	٩١٣٦٢٥٧٨,٣٤	٧٤٨٩١٩٤٦٥
الأمير	٤٥٦٤٥٨,٠٨١٥	٣٧٤٣٨٥٠,٥٩٥	١٦٢٠	٧٣٩٤٦٢٠٩٢	٦٠٦٥٠٣٧٩٦٣	٢٧٥	١٢٥٥٢٥٩٧٢,٤	١٠٢٩٥٥٨٩١٤
المنطقة الصناعية	٤٥٦٠٤٩,٢٠٢	٣٧٤٣٢٩٠,٧٩٩	١٥٢	٦٩٣١٩٤٧٨,٧١	٥٦٨٩٨٠٢٠١,٤	١٢٥	٥٧٠٠٦١٥٠,٢٥	٤٦٧٩١١٣٤٩,٨
الغريرات	٤٥٦٣٥٥,٢٠٤٨	٣٧٤٢٦٨١,٧٨٤	٣١١	١٤١٩٢٦٤٦٨,٧	١١٦٣٩٧٤٠٣٥	١٧٥	٧٩٨٦٢١٦٠,٨٣	٦٥٤٩٦٩٣١٢,٢
الخويلص	٤٥٥٩٤٩,٣٩٧٣	٣٧٤٢٠٩٩,٥٨٣	٣٠٨٧	١٤٠٧٥١٥٧٨٩	١١٥٥١٨٦١٤١٢	٢٧٥	١٢٥٣٨٦٠٨٤,٣	١٠٢٩٠٧٧٣٨٥
المجموع	٧٧٤٥٣٨٤,٢٧٨	٦٣٦٧٤٤٦٠,٢١	٦٢٠٣٤	٢٨٢٥٠٣١٦٨٤٣	٣,٩٤٤٩٩٨	٥١٥٠	٢٣٤٦٣٦٢٤٨٩	١٩٢٩١٢٥١٢١٤
مركز الثقل الجغرافي	٤٥٥٣٦٤,٤٩٦٦	٣٧٤٦٠٤٨,٢٢١						
مركز الثقل السكاني الموزون	٤٥٥٤٠٠,٥٣٥٩	٣٧٤٥٨٩٧,٠٧٦						
مركز ثقل أسعار الأرض الموزون	٤٥٥٦٠٤,٣٦٥٦	٣٧٤٥٨٧٤,٠٢٢						

المصدر: – من عمل الباحثة بالاعتماد على: –

١– وزارة التخطيط، الجهاز المركزي للإحصاء، نتائج تعدادات ٢٠١٥، جداول خاصة بمحافظة ديالى، بيانات غير منشورة.

٢– تطبيقات برنامج ARC GIS ١٠,٨

خريطة (٣٧) مركز الثقل الجغرافي والموزون للسكان والأسعار في منطقة الدراسة لسنة ٢٠١٦



المصدر: – من عمل الباحثة بالاعتماد على جدول (٦٠) وبرنامج ١٠,٨ ARC GIS.

شكل (٣١) مركز الثقل الجغرافي والموزون للسكان والأسعار في منطقة الدراسة لسنة ٢٠١٦



المصدر: – بالاعتماد على جدول (٦٠)

ثالثاً: – التغير الموضعي لمنطقة الجذب السكاني وأسعار الأرض لسنة ٢٠٢٢: –

تميزت هذه المرحلة بتضخم النمو العمراني على حساب الحاجة الفعلية، ومناطق التوسع المستقبلية، وغياب الدور الفاعل للفكر التخطيطي وارتباطه بالقرار السياسي، إذ تم القفز خلف المحددات الطبيعية والبشرية للنمو العمراني وسعة رقعة العشوائيات ضمن التصميم الأساس وخارجه.

بلغ عدد سكان مدينة الخالص عام ٢٠١٩ (٦٦٦٠٧) نسمة أي بزيادة بلغت (٤٥٧٣) نسمة عن عام ٢٠١٦، غير إنَّ هذه الزيادة في السكان لم يقابلها زيادة مساحية، ومع ذلك استوعبت المدينة العدد السكاني الكبير من خلال سياسة ملء الفراغات والاحتشاد داخل المدينة لذلك ظهرت ظاهرة تعدد العوائل داخل المسكن الواحد، وبعضهم لجأ إلى التوسع العمودي، فضلا عن ذلك برزت ظاهرة السكن العشوائي، بعد إنَّ توقفت الحكومة المحلية في المدينة من توزيع قطع الأراضي على المواطنين ضمن التصميم الأساس لها.

نلاحظ من الجدول (٦١) والشكل (٣٥) والخريطة (٣٢) إنَّ موقع نقاط مركز ثقل الأسعار في مدينة الخالص لسنة ٢٠٢٢، قد اختلفت كثيراً عن موقعها في سنة ٢٠١٦، هذا بسبب اختلاف الأسعار وتغير موضعها من حي إلى اخر.

جدول (٦١) مركز الثقل الجغرافي والموزون للسكان والأسعار في منطقة الدراسة لسنة ٢٠٢٢

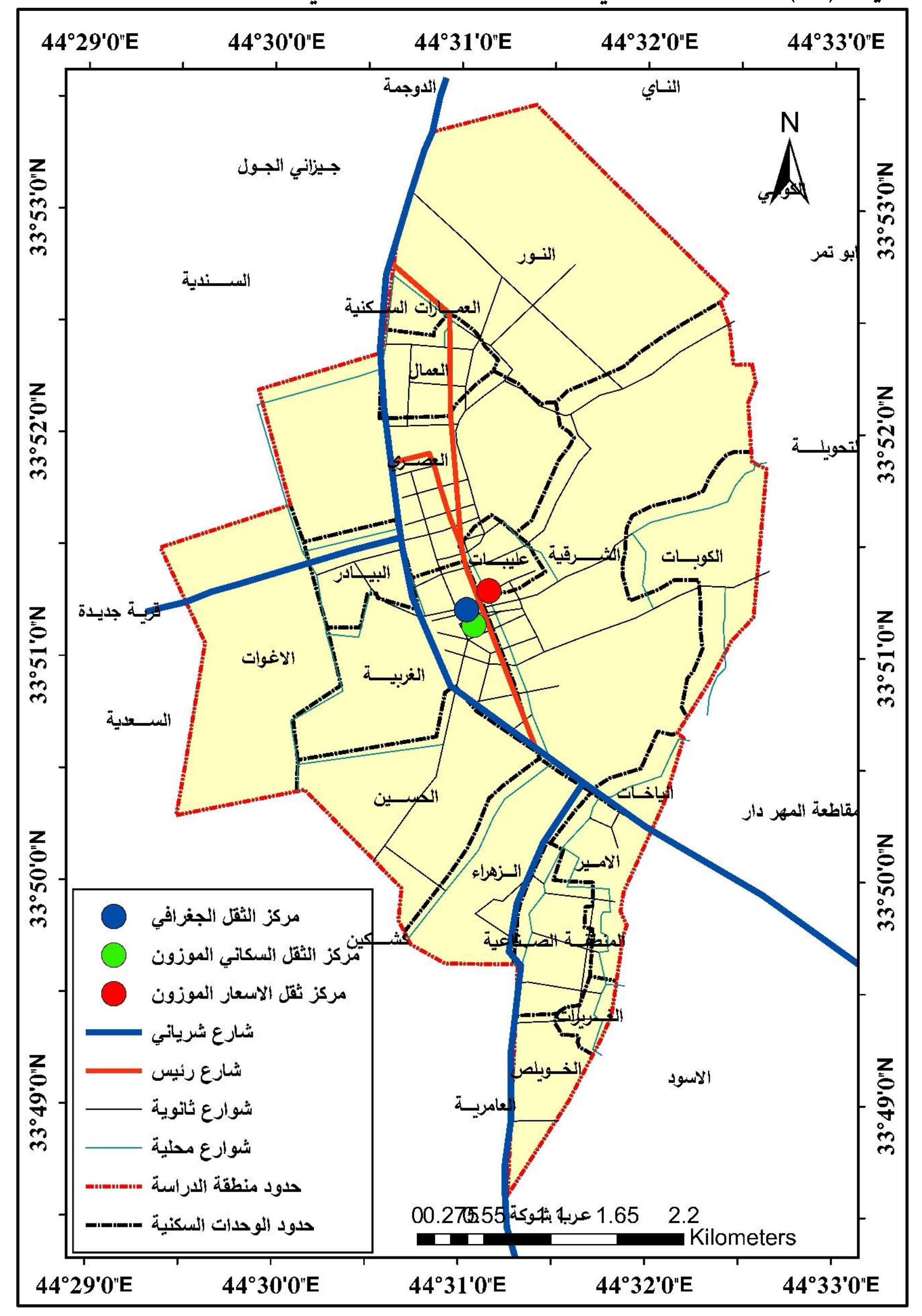
اسم الحي	x	y	السكان z	x × z	y ×z	الأسعار/ الف دينار A	X ×A	Y ×A
النور	٤٥٥٩٧٣,٨٦٥٣	٣٧٤٨٩٥٩,٩	١٨٠٢	٨٢١٦٦٤٩٠٥,٣	٦٧٥٥٦٢٥٧٣٨	٩٠٠	٤١٠٣٧٦٤٧٨,٨	٣٣٧٤٠٦٣٩٠٩
العمارات	٤٥٤٨٩٠,٣٦٣١	٣٧٤٨٥١٠,٨٢	٣٦٠٢	١٦٣٨٥١٥٠٨٨	١٣٥٠٢١٣٥٩٧٤	٩٠٠	٤٠٩٤٠١٣٢٦,٨	٣٣٧٣٦٥٩٧٣٨
العمال	٤٥٥٠٥٠,٢٩١٥	٣٧٤٨٠٠٢,٤٢	٦٣٢٠	٢٨٧٥٩١٧٨٤٢	٢٣٦٨٧٣٧٥٢٩٩	٨٧٥	٣٩٨١٦٩٠٠٥,١	٣٢٧٩٥٠٢١١٨
الشرقية	٤٥٦٦٠٧,٢٨٢٨	٣٧٤٦٤٧٨,٣٩	٧٨١٠	٣٥٦٦١٠٢٨٧٩	٢٩٢٥٩٩٩٦٢٤٢	٤٠٠	١٨٢٦٤٢٩١٣,١	١٤٩٨٥٩١٣٥٧
الكويات	٤٥٧٣٠٧,٥٢٥١	٣٧٤٦٤٦٤,٣٧	١٧٥٩	٨٠٤٤٠٣٩٣٦,٧	٦٥٩٠٠٣٠٨٢٠	٤٠٠	١٨٢٩٢٣٠١٠	١٤٩٨٥٨٥٧٤٦
عليبات	٤٥٥٦٠٥,٩٣٥٩	٣٧٤٦٤٤٠,٧١	٥٦٠٨	٢٥٥٥٠٣٨٠٨٩	٢١٠١٠٠٣٩٥١٦	٥٠٠	٢٢٧٨٠٢٩٦٨	١٨٧٣٢٢٠٣٥٦
العصري	٤٥٤٨٨٢,١٥٢٦	٣٧٤٧٢٥٩,٥٨	٧١٨٢	٣٢٦٦٩٦٣٦٢٠	٢٦٩١٢٨١٨٢٨٣	٨٧٥	٣٩٨٠٢١٨٨٣,٥	٣٢٧٨٨٥٢١٣٠
البيادر	٤٥٤٤٥٩,٢٦٣٧	٣٧٤٦٣٣٠,٧٩	١٨٥١	٨٤١٢٠٤٠٩٧,٢	٦٩٣٤٤٥٨٢٩٤	٤٥٠	٢٠٤٥٠٦٦٦٨,٧	١٦٨٥٨٤٨٨٥٦
الاغوات	٤٥٣٥٥٧,٨٣٨٤	٣٧٤٥٦٢٧,٦٥	١٩٣٠	٨٧٥٣٦٦٦٢٨	٧٢٢٩٠٦١٣٧٤	٣٥٠	١٥٨٧٤٥٢٤٣,٤	١٣١٠٩٦٩٦٧٩
الغربية	٤٥٤٨٩٢,٧٥٦٨	٣٧٤٥٥١٦,٠٩	٧٤٤٢	٣٣٨٥٣١١٨٩٦	٢٧٨٧٤١٣٠٧٦٠	٤٢٥	١٩٣٣٢٩٤٢١,٦	١٥٩١٨٤٤٣٣٩
الحسين	٤٥٤٩٤٤,٣١٠٥	٣٧٤٤٤٨١,٩٦	٩٠٤١	٤١١٣١٥١٥١٢	٣٣٨٥٣٨٦١٣٥٦	٥٠٠	٢٢٧٤٧٢١٥٥,٣	١٨٧٢٢٤٠٩٧٨
الزهراء	٤٥٥٥٨٧,٩١٥٣	٣٧٤٣٨٦٧,٤٤	٦٠٤١	٢٧٥٢٢٠٦٥٩٦	٢٢٦١٦٧٠٣٢٠٧	٩٠٠	٤١٠٠٢٩١٢٣,٧	٣٣٦٩٤٨٠٦٩٦
الياخات	٤٥٦٨١٢,٨٩١٧	٣٧٤٤٥٩٧,٣٢	٢٧٣	١٢٤٧٠٩٩١٩,٤	١٠٢٢٢٧٥٠٧٠	٦٥٠	٢٩٦٩٢٨٣٧٩,٦	٢٤٣٣٩٨٨٢٦١
الأمير	٤٥٦٤٥٨,٠٨١٥	٣٧٤٣٨٥٠,٥٩	١٩٢٠	٨٧٦٣٩٩٥١٦,٤	٧١٨٨١٩٣١٤٢	٧٥٠	٣٤٢٣٤٣٥٦١,١	٢٨٠٧٨٨٧٩٤٦
المنطقة الصناعية	٤٥٦٠٤٩,٢٠٢	٣٧٤٣٢٩٠,٨	٢٠٢	٩٢١٢١٩٣٨,٨١	٧٥٦١٤٤٧٤١,٣	٥٥٠	٢٥٠٨٢٧٠٦١,١	٢٠٥٨٨٠٩٩٣٩
الغريرات	٤٥٦٣٥٥,٢٠٤٨	٣٧٤٢٦٨١,٧٨	٤١٥	١٨٩٣٨٧٤١٠	١٥٥٣٢١٢٩٤٠	٣٥٠	١٥٩٧٢٤٣٢١,٧	١٣٠٩٩٣٨٦٢٤
الخويلص	٤٥٥٩٤٩,٣٩٧٣	٣٧٤٢٠٩٩,٥٨	٣٤٠٩	١٥٥٤٣٣١٤٩٥	١٢٧٥٦٨١٧٤٧٧	٥٥٠	٢٥٠٧٧٢١٦٨,٥	٢٠٥٨١٥٤٧٧٠
المجموع	٧٧٤٥٣٨٤,٢٧٨	٦٣٦٧٤٤٦٠,٢	٦٦٦٠٧	٣٠٣٣٢٧٩٧٣٦٨	٤,٢٤١١٦	١٠٣٢٥	٤٧٠٤٠١٥٦٩٠	٣٨٦٧٥٦٣٩٤٤٤
مركز الثقل الجغرافي	٤٥٥٣٤١,٤٩٩٩٣٣	٣٧٤٦٠٢١,٦١٦٨٨٦						
مركز الثقل السكاني الموزون	٤٥٥٤٠٠,٣٣٧١٣١	٣٧٤٥٨٩٤,٢٤٦١١٦						
مركز ثقل أسعار الأرض الموزون	٤٥٥٥٢٤,٦٥٣٤٦	٣٧٤٦١٧٧,٤٨٨٦٥						

المصدر: – من عمل الباحثة بالاعتماد على: –

١– وزارة التخطيط، الجهاز المركزي للإحصاء، نتائج تعدادات ٢٠١٥، جداول خاصة بمحافظة ديالى، بيانات غير منشورة.

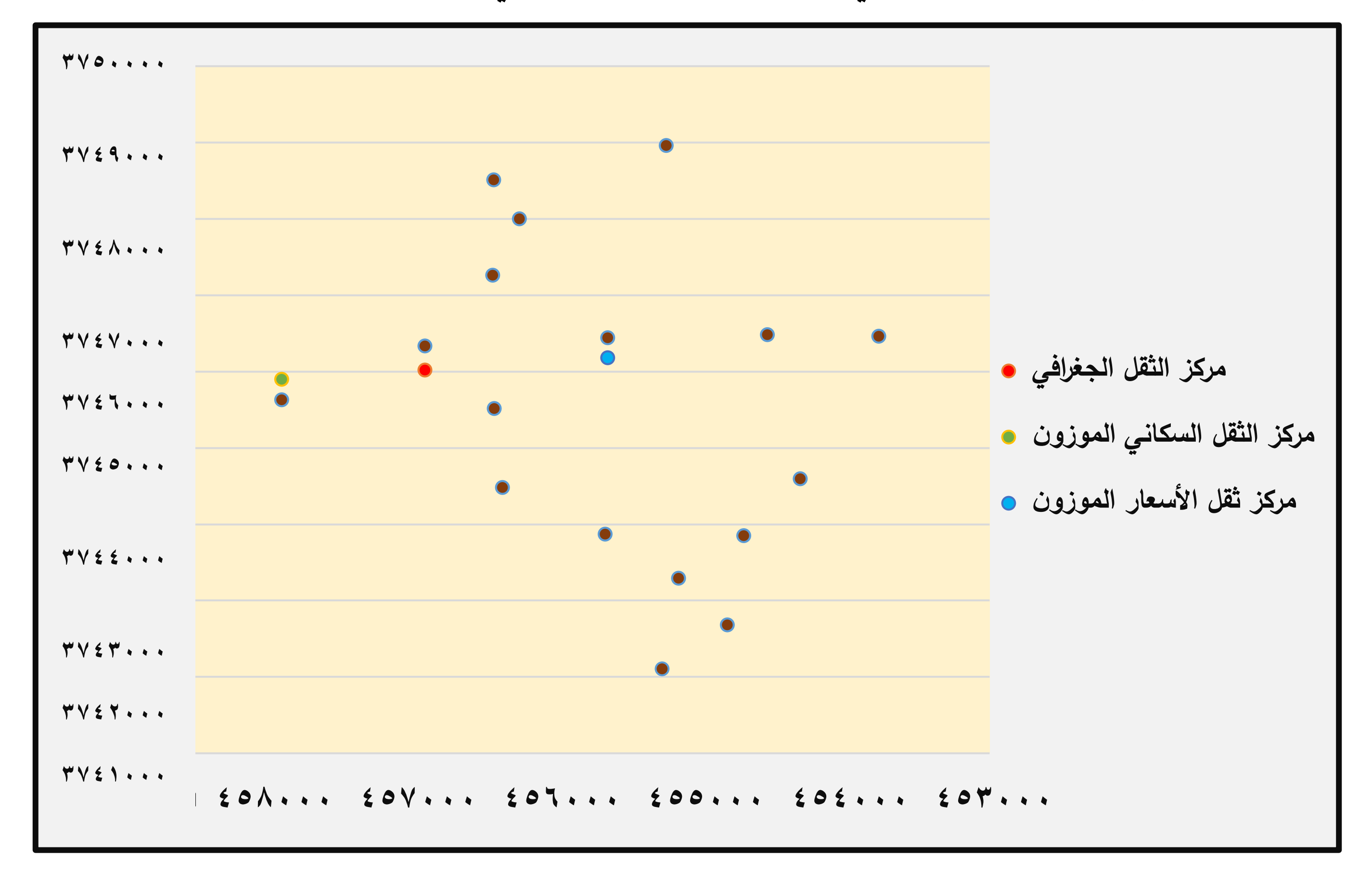
٢– تطبيقات برنامج ARC GIS ١٠,٨

خريطة (٣٨) مركز الثقل الجغرافي والموزون للسكان والأسعار في منطقة الدراسة لسنة ٢٠٢٢



المصدر: – من عمل الباحثة بالاعتماد على جدول (٦١) وبرنامج ١٠,٨ ARC GIS.

شكل (٣٢) مركز الثقل الجغرافي والموزون للسكان والأسعار في منطقة الدراسة لسنة ٢٠٢٢



المصدر: – بالاعتماد على جدول (٦١)

إذ نجد إنَّ نقطة مركز الثقل الجغرافي موقعها في وسط المدينة بين أحياء الشرقية والغربية وعليبات وإنَّ موقع مركز الثقل السكاني جنوب شرق مركز الثقل الجغرافي لمسافة (١٥٠) متر من الموقع نفسه، وبانحراف دائري مقداره (١٤٠) درجة، في حين تحركت نقطة مركز ثقل أسعار الأرض الموزون شمال شرق مركز الثقل الجغرافي لمسافة (٢٤٠) متر، بانحراف دائري مقداره (٤٥) درجة، وبذلك مثلت نقطة الثقل السكاني وأسعار الأرض منطقة فاصلة تقع على تقاطع محورين العمودي (الاحداثي X) ما بين الأحياء عليبات والعصري والعمال والعمارات السكنية والنور في الشمال، والأحياء الحسين والزهراء والأمير والغريرات والياخات والمنطقة الصناعية والخويلص في جهة الجنوب، في حين مثل المحور الأفقي (الاحداثي Y) ما بين الأحياء الغربية والبيادر والاغوات من جهة الغرب، والأحياء الشرقية والكوبات في الشرق.

وهنا يمكن القول إنَّ فاعلية الكتلة السكانية وأسعار الأرض المكونة لمدينة الخالص، تلك الكتل ذات الارتباط العضوي الكبير في وسط وشمال المدينة، كانت أكثر تأثيرا على توجيه النقطة المركزية للسكان وأسعار الأرض المشكلة للمدينة في هذا الجزء الحيوي منها، وهي أيضا ذات ارتباط عضوي بارز بها، ولكنها لم تكن بقوة الأحياء السكنية نفسها في بقية أحياء المدينة. ولعل المقارنة بين معدلات الحركة للنقط المركزية للسكان والأسعار في الأحياء وطبيعة تبايناتها ومعدلات الحركة على مستوى سنوات التعدادات جداول (٥٩، ٦٠، ٦١) والخرائط (٣٧، ٣٨، ٣٩) والأشكال (٣٣، ٣٤، ٣٥) وتوضح أن معدلات الحركة كانت في بعض الأحياء أعلى منها على المدينة ككل، ولعل تلك التباينات في هذه المعدلات بين الكتل السكنية والأسعار وطبيعة اتجاهاتها المتقابلة هي ما تفسر التباين في تلك المعدلات.

ومن هنا فإنَّ النقطة المركزية للسكان في المدينة لم تخرج عن نطاق أحياء القلب القديم في المدينة، على الرغم من الامتدادات السكانية وأسعار الأرض في أطراف المدينة، إذ بقيت تلك النقط تراوح مكانها في حي الشرقية والغربية وعليبات، وهو ما يوضح مدى مركزية هذه المنطقة في منطقة الدراسة وهو أمر له تأثيراته واشكالياته العمرانية والسكانية في أسعار الأرض وعامل الجذب للاستثمارات هناك، إذ لا يخفى إنَّ هذه المنطقة والتي تمثل منطقة محاور تجارية الشارع الشرياني (بغداد، الخالص، كركوك) والشارع الرئيس في المدينة وتتواجد فيها اغلب الدوائر الحكومية المهمة والخدمات والمراكز التجارية، إذ تمثل هذه المنطقة وما يستتبعها من إرباك كبير لطبيعة الحركة وشبكة العلاقات المكانية في المدينة، اذ نلاحظ إنَّ نمط النمو الشبكي وما ينتج عنه من قوى شد وتجاذب متقابلة بين الكتل السكانية وأسعار الأرض حول المدينة بشكل متتابع جعل نقط التركز تبقى مستقرة مكانيا وتراوح مكانها في نطاق محدود المساحة، وهو الأمر الذي أظهر جليا التعقيد الكبير في شبكة العلاقات المكانية بين أحياء المدينة، ويمكن ملاحظته من خلال حركات النقل والاتصال على محاور طرق الربط الرئيسة.

المبحث الثاني

تحليل إحصائي لتذبذب أسعار الأراضي للمدة ٢٠١٠- ٢٠٢٢

تمهيد: -

لغرض معرفة طبيعة التغير والتباين المكاني لأسعار الأراضي في مدينة الخالص ومدى علاقتها بتوفر الخدمات العامة والمجتمعية، تم تصميم استمارتي استبيان، الأولى تم تخصيصها لجمع المعلومات من مكاتب العقار والجهات الرسمية خلال السنوات ٢٠١٠- ٢٠١٦- ٢٠٢٢، أما الاستمارة الثانية فقد تم تخصيصها لجمع المعلومات من الأسر البالغ عددها (١١٤٣٦) لعام ٢٠٢٢، فقد مثلت عينة الدراسة (٣٤٣) استمارة استبيان، وتباين توزيعها بحسب الكثافة السكانية للأحياء الجدول (٦٢)

جدول (٦٢) عدد العينات الموزعة بحسب الأحياء السكنية في منطقة الدراسة لسنة ٢٠٢٢

ت	اسم الحي	عدد العينات(*)	ت	اسم الحي	عدد العينات
١	حي الغربية	٣٩	١٠	حي الياخات	١٠
٢	حي الشرقية	٥٢	١١	حي الزهراء	١١
٣	حي عليبات	٢٥	١٢	حي العمارات	١٢
٤	حي الخويلص	١٧	١٣	حي النور	١٣
٥	حي الغريرات	٢	١٤	حي الأمير	١٤
٦	حي الكوبات	١٢	١٥	حي علي الهادي(البيادر)	١٥
٧	حي العصري	٣٣	١٦	حي جديدة الاغوات	١٦
٨	حي العمال	٢٨	١٧	حي الحسين	١٧
٩	حي المنطقة الصناعية	٢		المجموع	٣٤٣

المصدر: - من عمل الباحثة بالاعتماد على الدراسة الميدانية.

(*) تم استخراج العينة اعتمادا على المعادلة الآتية ١١٤٣٦÷١٠٠×٣=٣٤٣. حيث تم استخراج مجموع الاستمارات بالاعتماد على مجموع عدد الاسر وتقسيمه على ١٠٠ ومن ثم تم ضربه ×٣.

اولا:- تغير معدل أسعار الأرض:-

بسبب تذبذب أسعار الأراضي ضمن الحي الواحد وإنَّ السعر هو محصلة لتداخل الكثير من العوامل، فقد تم أخذ متوسط الأسعار بحسب عينة الدراسة، وبما إنَّ سعر صرف الدينار العراقي متغير وغير مستقر ومر في مدة الدراسة في الكثير من التذبذب لذا تم اعتماد سعر المتر بالدولار الأمريكي من خلال معرفة أسعار الصرف للدولار اثناء مدة الدراسة وحساب سعر المتر بالدولار، وكما مبين في الجدول (٦٣)، متوسط سعر الأرض بالدولار للعينة التي تم اعتمادها لأغراض الدراسة، ونلاحظ وجود تفاوت كبير في الأسعار على أساس السنوات والأحياء السكنية والذي يمكن ملاحظته إلا إنَّه يجب إنَّ يخضع لمعايير الدلالة الاحصائية لكي يصار إلى استنتاج دقيق حول ماهية التباين.

جدول (٦٣) تباين معدل سعر المتر المربع من الأرض بالدولار الامريكي بحسب الأحياء السكنية للمدة ٢٠١٠-٢٠٢٢

ت	اسم الحي	٢٠١٠	٢٠١٦	٢٠٢٢
١	حي الغربية	٤٣٨	٢٩٢	٩٢٥
٢	حي الشرقية	٤٣٨	٢٥٥	٩٢٥
٣	حي عليبات	٢١٩	١١٦	٩٢٥
٤	حي الخويلص	١٠٩	٤٠١	٥٧٠
٥	حي الغريرات	١٠٩	٢٥٥	٥٧٠
٦	حي الكوبات	٢٩٢	٥١١	٧٠٠
٧	حي العصري	١٧٥	٣٦٥	٨٧٥
٨	حي العمال	١٠٩	٢٩٢	٦٤٠
٩	حي المنطقة الصناعية	١١٦	١٨٢	٥٠٠
١٠	حي الياخات	٥١١	٢٩٢	٦٠٠
١١	حي الزهراء	٥١١	٧٣٠	٣١٥
١٢	حي العمارات	٥١١	٦٥٧	٩١٠
١٣	حي النور	٣٦٥	٦٥٧	٩١٠
١٤	حي الأمير	٢١٩	٤٠١	٩٢٥
١٥	حي علي الهادي(البيادر)	٢١٩	٣٢٨	٧٧٥
١٦	حي جديدة الاغوات	١٤٦	٣٦٥	٥٠٠
١٧	حي الحسين	٢٥٥	٣٦٥	٧٧٥
	المعدل	٢٧٨,٩	٣٨٠,٢	٧٢٥,٨

المصدر: - استمارة الاستبيان.

كما يبين الشكل (٣٣) طبيعة التباين الحاصل في أسعار المتر المربع الواحد من الأرض بحسب الأحياء السكنية السنوات (٢٠١٠، ٢٠١٦، ٢٠٢٢)، إذ يلاحظ ان سعر المتر اتصف بالتغير والتباين الزماني والمكاني، اذ يكون شبه مستقر في بعض الأحياء مع تغير طفيف، وإنَّ التذبذب الحاصل في الأسعار بدا واضحا في عام ٢٠٢٢، بسبب الاقبال المتزايد على بناء الوحدات السكنية وتحسن الوضع المعيشي بنسبة لا بأس بها لدى سكان منطقة الدراسة.

شكل (٣٣) التغير في سعر الأرض بحسب الأحياء السكنية للمدة ٢٠١٠-٢٠٢٢

المصدر: – من عمل الباحثة بالاعتماد على الجدول (٦٣)

إما على مستوى الأحياء فيبين الجدول (٦٣) والشكل (٣٤)، متوسط سعر المتر المربع بالدولار الامريكي بحسب الأحياء في عموم مدينة الخالص، اذ بلغ معدل سعر الأرض لسنة ٢٠١٠ نحو (٢٧٨,٩) دولار امريكي/ متر مربع، كما يلاحظ إنَّ هناك تبايناً واضحاً في أسعار الأراضي بين الأحياء، إذ احتلت احياء العمارات والياخات والزهراء المرتبة الأولى من حيث سعر الأرض بمبلغ (٥١١) دولار امريكي/ متر مربع، واقل قيمة لسعر الأرض كانت في احياء الخويلص والغريرات والعمال بلغ (١٠٩) دولار أمريكي/متر مربع، وتراوحت أسعار بقية الأحياء بين هذه الاسعار.

وتفاوتت الأسعار لسنة ٢٠١٦ فبلغ معدل سعر الأرض نحو (٣٨٠,٢) دولار امريكي/ متر مربع، ويلاحظ منه إنَّ هناك تبايناً واضحاً في أسعار الأراضي بين الأحياء، إذ إنَّ مع التوسع المساحي للمدينة وتوسع الأعمال المركزية فقد احتل حي الزهراء المرتبة الأولى من حيث سعر الأرض إذ بلغ (٧٣٠) دولار امريكي/ متر مربع، واقل قيمة لسعر الأرض كانت في حي عليبات إذ بلغ (١١٦) دولار امريكي/ متر مربع.

وفي سنة ٢٠٢٢ بلغ معدل سعر الأرض (٧٢٥,٨) دولار امريكي/ متر مربع، ويلاحظ التذبذب الطفيف في أسعار الأرض عما هو عليه في السنوات السابقة ولا سيما في الأحياء غير المخدومة، وهذا مردة إلى ضعف الاستثمارات وقلة المشاريع الخدمية وتلكوها فضلا عن العمليات العسكرية التي مر بها البلد وما له من تأثير على واقع منطقة الدراسة، مما نجد تبايناً واضحاً في أسعار الأرض، فقد بلغ أعلاه في احياء الغربية والشرقية وعليبات والامير من حيث سعر الأرض إذ بلغ (٩٢٥) دولار امريكي/ متر مربع، واقل قيمة لسعر الأرض كانت في حي الزهراء إذ بلغ (٣١٥) دولار امريكي/ متر مربع، وتراوحت أسعار بقية الأحياء بين هذين المعدلين.

شكل (٣٤) التباين في معدل سعر الأرض لمنطقة الدراسة للمدة ٢٠١٠-٢٠٢٢

المصدر: - من عمل الباحثة بالاعتماد على جدول (٦٣)

ثانيا: – الدراسات الإحصائية لنتائج الدراسة الميدانية: –

إن توفر المعلومات لوحدها لا معنى لها بدون تحليلها وتحديد الأنماط التي تشكلها، واكتشاف شبكة العلاقات التي تحتويها والعمليات التي تؤطرها. وتحليل البيانات الرقمية لا يكون إلا بأسلوب كمي وإن أهم ما يميز هذا الأسلوب من غيره من أساليب البحث الأخرى، هو أن فرضيات البحث تصاغ عادة بحيث تكون قابلة للاختبار باستخدام وسائل التحليل الإحصائي لذا فان الباحثة سوف تقوم بإجراء اختبارات احصائية لمعرفة مدى علاقة وتأثير العوامل المستخدمة في الدراسة الميدانية بأسعار الأراضي[١].

١– العلاقة الارتباطية لمتغيرات الخصائص العمرانية: –

لأجل دعم الدراسة الميدانية لمتغيرات الخصائص العمرانية وملاحظة أثرها على أسعار الأرضي داخل أحياء المدينة استخدمت الباحثة علاقة الارتباط (بيرسون) لبعض المتغيرات التي تعتقد الباحثة بان لها أثراً على تباين الأسعار وكانت نتائج التحليل الاحصائي كما يأتي: –

من خلال الجدول (٦٤) والشكل (٣٥) تم تقسيم البيانات على ثلاث مجاميع وكالاتي: –

أ– **المجموعة الأولى:** – وتشمل المتغيرات (ملكية المسكن (ايجار)، ملكية المسكن (ملك صرف)، عمر المسكن ٤٠ سنة فأكثر) وقد بلغت قيمة معامل الارتباط (R) على التوالي (٠,٨١، ٠,٧٦، ٠,٧٠) وبلغت قيمة (R^2) التي تمثل مساهمة العامل المئوية على التوالي (٠,٦٥، ٠,٥٧، ٠,٤٩) بمستوى ثقة (٠,٠١) وإنَّ هذه المتغيرات تؤثر على الأسعار بنسبة تتراوح بين (٧٠%–٨١%)، وما تؤكده الدراسة الميدانية إلى انه كلما ارتفعت أسعار العقارات ارتفعت أسعار الإيجارات، وكلما كانت ملكية المسكن ملك صرف فإنَّ سعر هذا العقار سوف يرتفع، اما عن عمر المسكن ٤٠ سنة فإنَّ أسعاره تكون مرتفعة لإنَّ مثل هكذا عقارات تقع في قلب المدينة والتي تتحول بمرور الزمن من سكني إلى تجاري فيرغب أصحاب الدخول

(١) رواء خزعل سباهي عذاب الصالحي، التهرؤ الحضري في مدينة سامراء، أطروحة دكتوراه (غير منشورة)، كلية التربية للعلوم الإنسانية، جامعة تكريت، ٢٠١٧، ص١٧٥.

العالية بشراء مثل هكذا مساكن وتحويله من سكني إلى تجاري او أي مشروع اخر لذلك ترتفع الأسعار في مثل هكذا حالات.

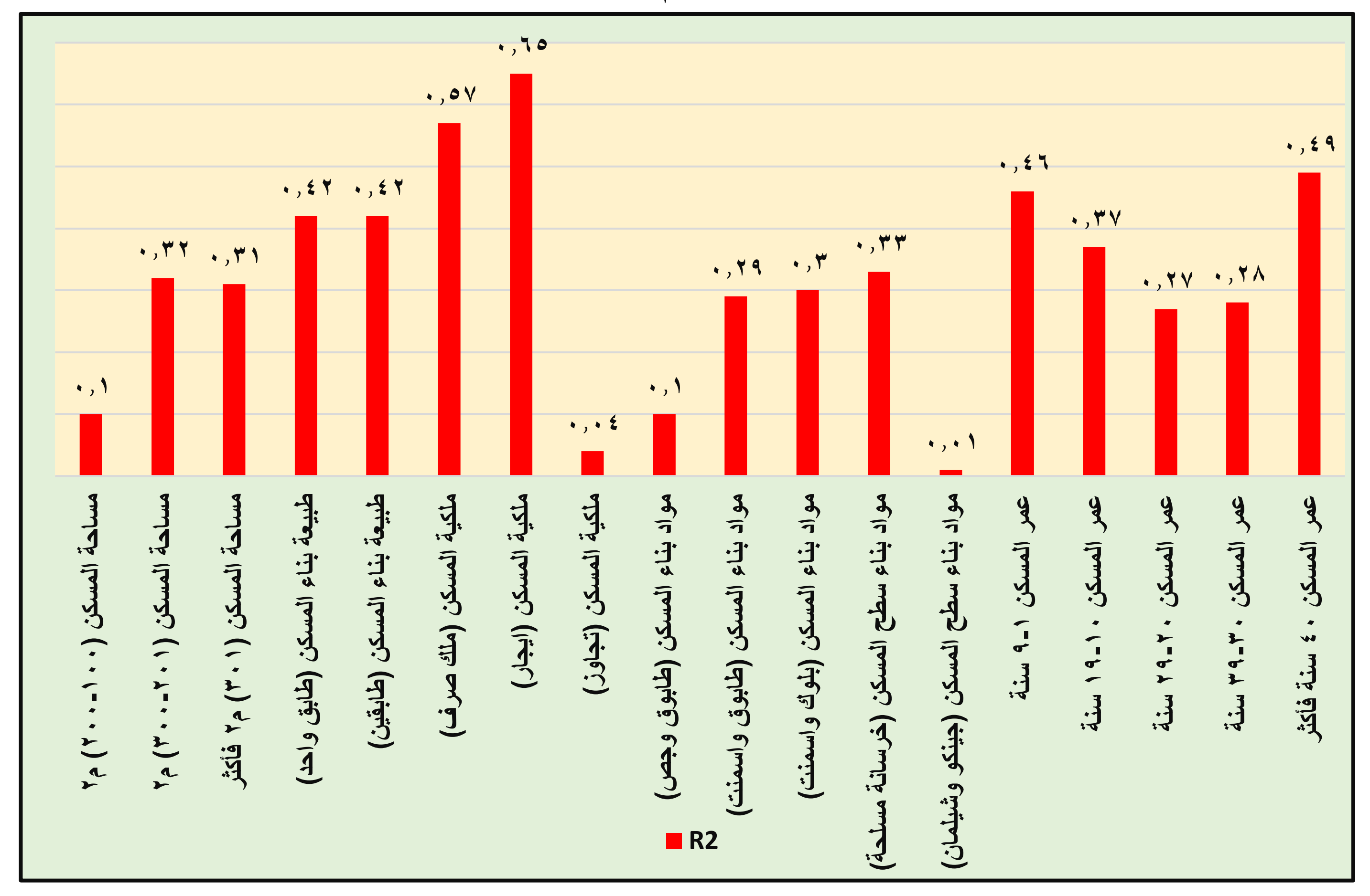
جدول (٦٤) العلاقة الارتباطية بين متغيرات الخصائص العمرانية وسعر الأرض في منطقة الدراسة لعام ٢٠٢٢

ت	العامل	R	R^2	القبول
١	مساحة المسكن (١٠٠-٢٠٠) م٢	٠,٣٣	٠,١٠	مرفوض
٢	مساحة المسكن (٢٠١-٣٠٠) م٢	٠,٥٧*	٠,٣٢	مقبول
٣	مساحة المسكن (٣٠١) م٢ فأكثر	٠,٥٦**	٠,٣١	مقبول
٤	طبيعة بناء المسكن (طابق واحد)	٠,٦٥**	٠,٤٢	مقبول
٥	طبيعة بناء المسكن (طابقين)	٠,٦٥**	٠,٤٢	مقبول
٦	ملكية المسكن (ملك صرف)	٠,٧٦**	٠,٥٧	مقبول
٧	ملكية المسكن (ايجار)	٠,٨١**	٠,٦٥	مقبول
٨	ملكية المسكن (تجاوز)	-٠,٢١	٠,٠٤	مرفوض
٩	مواد بناء المسكن (طابوق وجص)	٠,٣٣	٠,١٠	مرفوض
١٠	مواد بناء المسكن (طابوق واسمنت)	٠,٥٤*	٠,٢٩	مقبول
١١	مواد بناء المسكن (بلوك واسمنت)	٠,٥٥*	٠,٣٠	مقبول
١٢	مواد بناء سطح المسكن (خرسانة مسلحة)	٠,٥٨*	٠,٣٣	مقبول
١٣	مواد بناء سطح المسكن (جينكو وشيلمان)	٠,١١	٠,٠١	مرفوض
١٤	عمر المسكن ١-٩ سنة	٠,٦٨**	٠,٤٦	مقبول
١٥	عمر المسكن ١٠-١٩ سنة	٠,٦١**	٠,٣٧	مقبول
١٦	عمر المسكن ٢٠-٢٩ سنة	٠,٥٢*	٠,٢٧	مقبول
١٧	عمر المسكن ٣٠-٣٩ سنة	٠,٥٣*	٠,٢٨	مقبول
١٨	عمر المسكن ٤٠ سنة فأكثر	٠,٧٠**	٠,٤٩	مقبول

المصدر: - من عمل الباحثة بالاعتماد على برنامج SPSS (ملحق ٢)

ب-المجموعة الثانية: - وتشمل (عمر المسكن ١-٩ سنة، طبيعة بناء المسكن (طابق واحد)، طبيعة بناء المسكن (طابقين)، عمر المسكن ١٠-١٩ سنة، مواد بناء سطح المسكن (خرسانة مسلحة)، مساحة المسكن (٢٠١-٣٠٠) م٢، مساحة المسكن (٣٠١) م٢ فأكثر، مواد بناء المسكن (بلوك واسمنت)، مواد بناء المسكن (طابوق واسمنت)، عمر المسكن ٣٠-٣٩ سنة، عمر المسكن ٢٠-٢٩ سنة)، وقد بلغت قيمة معامل الارتباط (R) على التوالي (٠,٦٨، ٠,٦٥، ٠,٦٥، ٠,٦١، ٠,٥٨، ٠,٥٧، ٠,٥٦، ٠,٥٥، ٠,٥٤، ٠,٥٣، ٠,٥٢) وبلغت

شكل (٣٥) العلاقة الارتباطية بين متغيرات الخصائص العمرانية وسعر الأرض في منطقة الدراسة لعام ٢٠٢٢



المصدر: – من عمل الباحثة بالاعتماد على جدول (٦٤)

قيمة ($R^٢$) على التوالي (٠,٤٦، ٠,٤٢، ٠,٤٢، ٠,٣٧، ٠,٣٣، ٠,٣٢، ٠,٣١، ٠,٣٠، ٠,٢٩، ٠,٢٨، ٠,٢٧) وبمستوى ثقة (٠,٠١، ٠,٠٥)، وان تأثير هذه المتغيرات على الأسعار بلغت نسبتها ما بين (٥٠%– ٦٨%) وهو تأثير متوسط حيث تكون الأسعار مناسبة وغير مرتفعة وإنَّ كل هذه المتغيرات هي من تؤثر على رفع او خفض هذه الأسعار.

ت–المجموعة الثالثة: – وتشمل (مساحة المسكن (١٠٠–٢٠٠) م٢، مواد بناء المسكن (طابوق وجص)، ملكية المسكن (تجاوز)، مواد بناء سطح المسكن (جينكو وشيلمان) وبلغت قيمة معامل الارتباط (R) على التوالي (٠,٣٣، ٠,٣٣، –٠,٢١، ٠,١١) وبلغت قيمة ($R^٢$) على التوالي (٠,١٠، ٠,١٠، ٠,٠٤، ٠,١)، وهي نتائج غير مقبولة إحصائيا أي أن هذه العوامل لم تشكل أي تأثر على الأسعار.

٢- العلاقة الارتباطية لمتغيرات الخصائص الاقتصادية: -

من خلال الجدول (٦٥) والشكل (٣٦) قسمت البيانات الى ثلاث مجموعات وهي: -

أ- **المجموعة الأولى:** - وتشمل المتغيرات (تحقيق عوائد مالية، كبر مساحة قطعة الأرض، الرغبة الشخصية للسكن في الحي، معدل الدخل الشهري (٥٠١-٩٠٠) ألف، توفر الامن في الحي، معدل الدخل الشهري (مليون فأكثر))، وقد بلغت قيمة معامل الارتباط (R) على التوالي (٠,٧٢، ٠,٧٠، ٠,٦٥، ٠,٦٢، ٠,٦٢، ٠,٦١) وبلغت قيمة ($R^٢$) على التوالي (٠,٥١، ٠,٤٩، ٠,٤٢، ٠,٣٨، ٠,٣٨، ٠,٣٧)، وبدرجة ثقة (٠,٠١ و٠,٠٥)، وإنَّ نسبة الترابط جيدة جداً، إنَّ هذه المتغيرات مترابطة بدرجة كبيرة فارتفاع أسعار الأرض يرتبط بسبب تجزئة الوحدة السكنية لتحقيق عوائد مالية فكلما تجزأت الوحدة السكنية كلما ارتفعت الأسعار للوحدات المجزئة لان المالك يهتم بالمردود الاقتصادي أكثر من اهتمامه بالوحدة نفسها كما أنه يرتبط بكبر مساحة قطعة الأرض فقد بلغت قيمة (R) (٠,٧٠) أي أن امتلاك مساحات كبيرة من قطع الأرضي ايضا يرتبط بارتفاع الأسعار من خلال انخفاض قدرة المشترين على شراء قطع الأراضِي. اما معدل الدخل الشهري (١٠٠-٥٠٠) ألف فد بلغت قيمة (R) (-٠٦٤) وهي علاقة مقبولة قبولاً طرديا، لأنه كلما قل دخل الفرد صعب عليه شراء قطع أرض بسعر مرتفع.

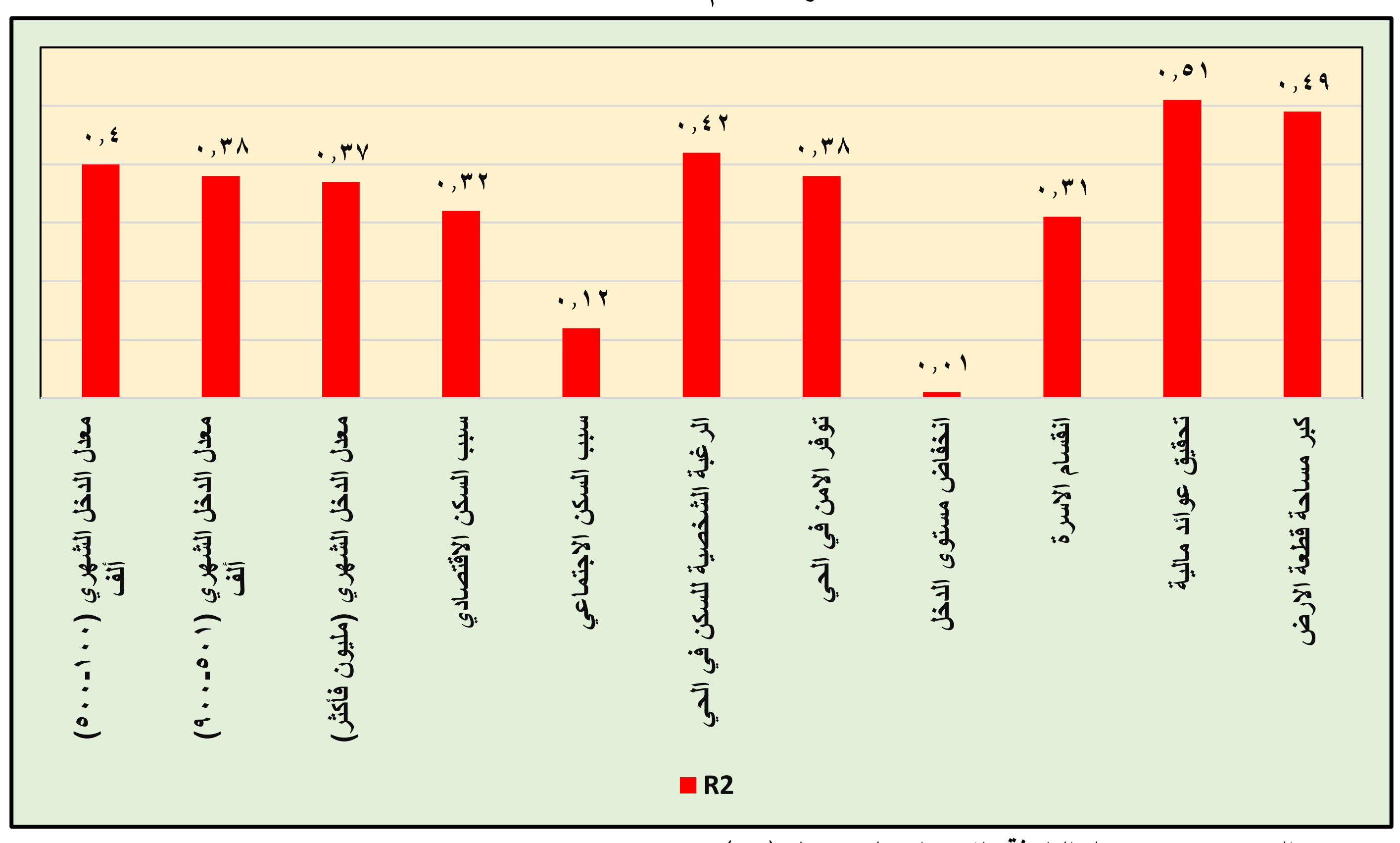
ب- **المجموعة الثانية:** - وتشمل المتغيرات (سبب السكن الاقتصادي، انقسام الأسرة) وقد بلغت قيمة معامل الارتباط (R) على التوالي (٠,٥٧، ٠,٥٦) وبلغت قيمة ($R^٢$) على التولي (٠,٣٢، ٠,٣١) ان تأثير هذه العوامل على الأسعار تنحصر بين (٥٥% -٥٨%)، كما إنَّ هذه العوامل تسهم إلى حد كبير في الأسعار، إذ إنَّ سبب تجزئة المسكن بسب انقسام الاسرة بدرجة (٥٥%) معنى ذلك إنَّ انقسام الاسرة قد ينعكس على القدرة الاقتصادية للأسرة وعدم قدرتها على شراء وحدة سكنية بمرور الزمن.

جدول (٦٥) العلاقة الارتباطية بين متغيرات الخصائص الاقتصادية وسعر الأرض في منطقة الدراسة لعام ٢٠٢٢

ت	العامل	R	R^2	القبول
١	معدل الدخل الشهري (١٠٠-٥٠٠) ألف	-٠,٦٤**	٠,٤٠	مقبول عكسي
٢	معدل الدخل الشهري (٥٠١-٩٠٠) ألف	٠,٦٢**	٠,٣٨	مقبول
٣	معدل الدخل الشهري (مليون فأكثر)	٠,٦١**	٠,٣٧	مقبول
٤	سبب السكن الاقتصادي	٠,٥٧*	٠,٣٢	مقبول
٥	سبب السكن الاجتماعي	-٠,٣٦	٠,١٢	مرفوض
٦	الرغبة الشخصية للسكن في الحي	٠,٦٥**	٠,٤٢	مقبول
٧	توفر الامن في الحي	٠,٦٢**	٠,٣٨	مقبول
٨	انخفاض مستوى الدخل	-٠,١٤	٠,٠١	مرفوض
٩	انقسام الاسرة	٠,٥٦*	٠,٣١	مقبول
١٠	تحقيق عوائد مالية	٠,٧٢**	٠,٥١	مقبول
١١	كبر مساحة قطعة الأرض	٠,٧٠**	٠,٤٩	مقبول

المصدر: - من عمل الباحثة بالاعتماد على برنامج SPSS (ملحق ٣)

شكل (٣٦) العلاقة الارتباطية بين متغيرات الخصائص الاقتصادية وسعر الأرض في منطقة الدراسة لعام ٢٠٢٢



المصدر: - من عمل الباحثة بالاعتماد على جدول (٦٥)

فيما ارتفعت نسبة سبب السكن الاقتصادي في الحي فإنَّ هذه العلاقة مع الأسعار جيدة إذ إنَّ أغلب الساكنين في هذه الوحدات السكنية هم من الموظفين او التجار وبسبب قربهم من محل عملهم فضلوا السكن في هذه الأحياء وهذا بدوره يسهم في رفع أسعار العقارات والإيجارات.

ت-**المجموعة الثالثة:** - وتشمل المتغيرات (سبب السكن الاجتماعي، انخفاض مستوى الدخل) حيث بلغت قيمة معامل الارتباط (R) على التوالي (-٠,٣٦، -٠,١٤) وبلغت قيمة (R^2) على التوالي (٠,١٢، ٠,٠١)، وهي متغيرات غير مقبولة احصائياً، وحسب الدراسة الميدانية فهي غير مؤثرة على الأسعار ولا يوجد أي تأثير لها.

٣- العلاقة الارتباطية لمتغيرات الخصائص الاجتماعية: -

من تحليل الجدول (٦٦) والشكل (٣٧) يتضح لنا ان نسبة العلاقة بين المتغيرات بلغت (٦٦%-٧٦%) وقد قسمت هذه المتغيرات على مجموعتين: -

أ- **المجموعة الأولى:** - وتشمل المتغيرات (عدد الأفراد في المسكن الواحد ١٠ أفراد، المسكن الموروث، المسكن غير الموروث)، وقد بلغت قيمة معامل الارتباط (R) على التوالي (٠,٧٥، ٠,٧٠، ٠,٦٧)، وبلغت قيمة (R^2) على التوالي (٠,٥٦، ٠,٤٩، ٠,٤٤)، وبدرجة ثقة (٠,٠١) وإنَّ علاقة هذه المتغيرات هي علاقة مقبولة احصائيا وتؤثر على الأسعار فكلما زاد عدد الافراد في المسكن الواحد سيدفعهم ذلك إلى تجزئة المسكن او إلى انقسام الأسرة والتي بدورها سوف تبحث عن مسكن اخر او شراء قطعة أرض وبكل الأحوال يؤثر ذلك على الأسعار، واما المسكن الموروث فإنَّ المتعارف عليه في مجتمعنا ان الإرث يوزع على افراد الاسرة المستحقين حيث يقوم الورثة بعرض المنزل او قطعة الأرض للبيع وبالتالي تحصل هنالك علاقة بين الإرث والأسعار، اما العلاقة بين المسكن غير الموروث والأسعار فإنَّ العلاقة طردية وتأثيرها يكون عكسيا فاذا ارتفعت اعداد المساكن (ملك صرف) فإنَّ الأسعار سوف تنخفض او تستقر وسبب ذلك هي امتلاك السكان لمنازل خاصة بهم وبالتالي لا يحتاجون إلى سكن جديد.

ب-**المجموعة الثانية:** - وتشمل المتغيرات (عدد الاسر في المسكن الواحد اسرة واحدة، عدد الاسر في المسكن الواحد ثلاث اسر، عدد الاسر في المسكن الواحد اسرتان، عدد الافراد في

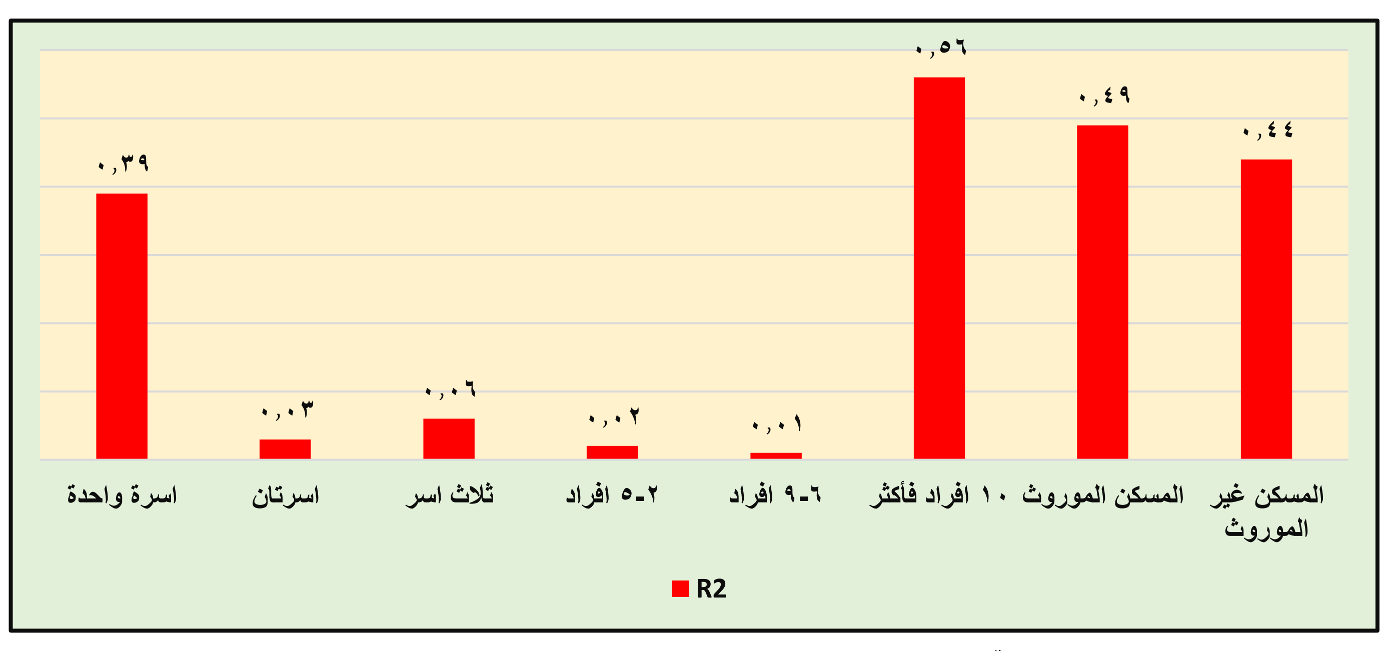
المسكن الواحد ٢-٥ افراد، عدد الافراد في المسكن الواحد ٦-٩ افراد)، وقد بلغت قيمة معامل الارتباط (R) على التوالي (-٠,٦٣، ٠,٢٥، -٠,١٩، ٠,١٧، -٠,١٣).

جدول (٦٦) العلاقة الارتباطية بين متغيرات الخصائص الاجتماعية وسعر الأرض في منطقة الدراسة لعام ٢٠٢٢

ت	العامل	R	R^2	القبول
١	اسرة واحدة	-٠,٦٣	٠,٣٩	مرفوض
٢	اسرتان	-٠,١٩	٠,٠٣	مرفوض
٣	ثلاث اسر	٠,٢٥	٠,٠٦	مرفوض
٤	٢-٥ افراد	٠,١٧	٠,٠٢	مرفوض
٥	٦-٩ افراد	-٠,١٣	٠,٠١	مرفوض
٦	١٠ افراد فأكثر	٠,٧٥**	٠,٥٦	مقبول
٧	المسكن الموروث	٠,٧٠**	٠,٤٩	مقبول
٨	المسكن غير الموروث	-٠,٦٧**	٠,٤٤	مقبول عكسيا

المصدر: - من عمل الباحثة بالاعتماد على برنامج SPSS (ملحق ٤)

شكل (٣٧) العلاقة الارتباطية بين متغيرات الخصائص الاجتماعية وسعر الأرض في منطقة الدراسة لعام ٢٠٢٢



المصدر: - من عمل الباحثة بالاعتماد على جدول (٦٦)

وبلغت قيمة (R^2) على التوالي (٠,٣٩، ٠,٠٦، ٠,٠٣، ٠,٠٢، ٠,٠١)، وهذه العلاقات غير مقبولة احصائيا، ولا يوجد تأثير لها على الأسعار، ولكنها ترتبط بعلاقات طردية مع الأسعار.

٤- العلاقة الارتباطية لمتغيرات الخصائص الخدمية: -

من جدول (٦٧) وشكل (٣٨) يتبين لنا ان كل المتغيرات هي مقبولة احصائياً حيث تراوحت قيمة معامل الارتباط (R) ما بين (٥٤%-٩٢%) وقد قسمت المتغيرات إلى مجموعتين: -

أ- **المجموعة الأولى:** - وتشمل المتغيرات (توفر الخدمات، موقع قطعة الأرض بالنسبة للشارع الرئيس، القرب من المركز)، وقد بلغت قيمة معامل الارتباط (R) على التوالي (٠,٩١، ٠,٨٦، ٠,٧٨)، وبلغت قيمة (R^2) على التوالي (٠,٨٢، ٠,٧٣، ٠,٦٠)، وبدرجة ثقة (٠,٠١)، ومن الدراسة الميدانية تبين لنا إنَّ العلاقة قوية جداً بين سعر الأرض وتوفر الخدمات فكلما كانت الخدمات متوافرة ارتفعت الأسعار، وان العلاقة بين موقع قطعة الأرض على الشارع الرئيسي والأسعار علاقة قوية أيضا حيث يرغب العديد من السكان شراء الأراضي التي تقع على الشوارع الرئيسة لقربها من توفر الخدمات، اما العلاقة بين القرب من المركز وسعر الأرض فهي علاقة جيدة فكلما كانت قطعة الأرض قريبة من المركز ارتفع سعرها واصبح الطلب عليها كبيراً، وكلما توفر الخدمات ووقعت قطعة الأرض على الشارع الرئيس وكانت قريبة من المركز تصبح أسعارها مرتفعة، ويكثر الطلب عليها.

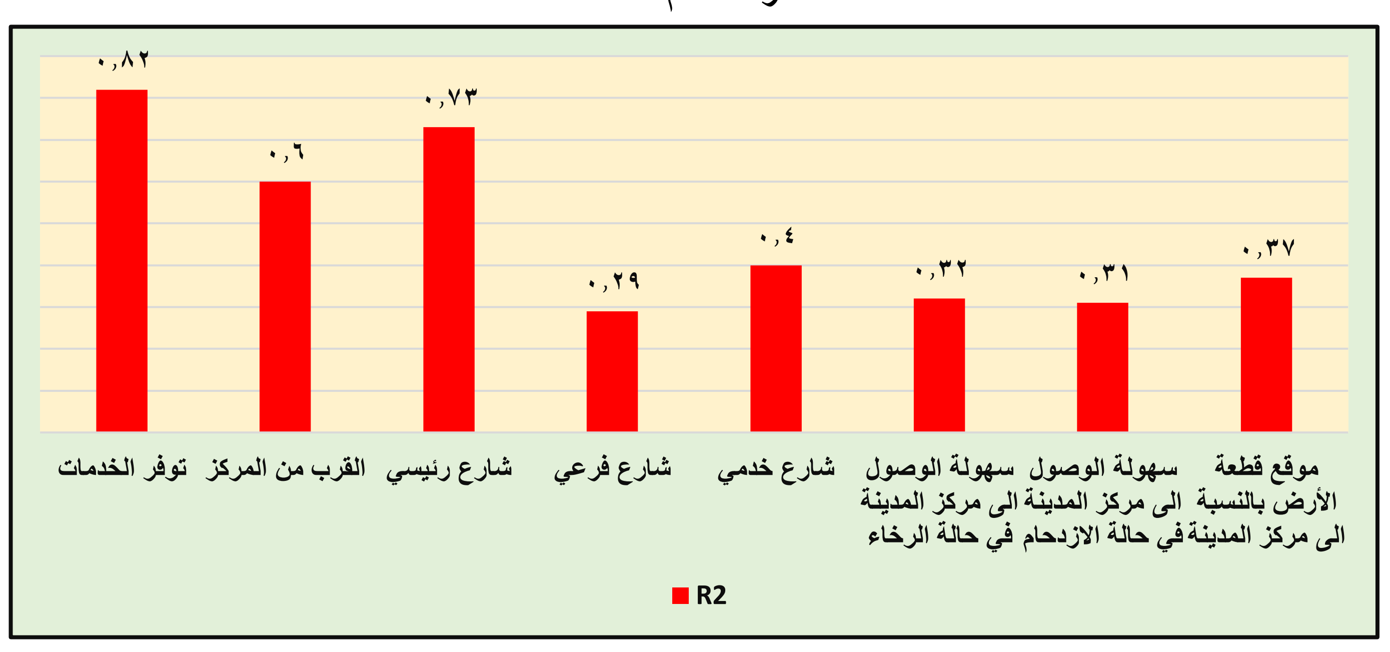
ب-**المجموعة الثانية:** - وتشمل المتغيرات (موقع قطعة الأرض بالنسبة للشارع الخدمي، موقع قطعة الأرض بالنسبة إلى مركز المدينة، سهولة الوصول إلى مركز المدينة في حالة الرخاء، سهولة الوصول إلى مركز المدينة في حالة الازدحام، موقع قطعة الأرض بالنسبة للشارع الفرعي)، أذ بلغت قيمة معامل الارتباط (R) على التوالي (٠,٦٤، ٠,٦١، ٠,٥٧، ٠,٥٦، ٠,٥٤) وبلغت قيمة (R^2) على التوالي (٠,٤٠، ٠,٣٧، ٠,٣٢، ٠,٣١، ٠,٢٩) وبدرجة ثقة تراوحت ما بين (٠,٠٥، ٠,٠١)، ومن خلال الدراسة الميدانية تبين لنا ان كل العلاقة بين سعر الأرض وهذه المتغيرات هي علاقة ارتباط جيدة وتؤثر على سعر الأرض.

جدول (٦٧) العلاقة الارتباطية بين متغيرات الخصائص الخدمية وسعر الأرض في منطقة الدراسة لعام ٢٠٢٢

ت	العامل	R	R^2	القبول
١	توفر الخدمات	٠,٩١**	٠,٨٢	مقبول
٢	القرب من المركز	٠٧٨**	٠,٦٠	مقبول
٣	شارع رئيسي	٠,٨٦**	٠,٧٣	مقبول
٤	شارع فرعي	٠,٥٤*	٠,٢٩	مقبول
٥	شارع خدمي	٠,٦٤**	٠,٤٠	مقبول
٦	سهولة الوصول إلى مركز المدينة في حالة الرخاء	٠,٥٧*	٠,٣٢	مقبول
٧	سهولة الوصول إلى مركز المدينة في حالة الازدحام	٠,٥٦*	٠,٣١	مقبول
٨	موقع قطعة الأرض بالنسبة إلى مركز المدينة	٠,٦١**	٠,٣٧	مقبول

المصدر: – من عمل الباحثة بالاعتماد على برنامج SPSS (ملحق ٥)

شكل (٣٨) العلاقة الارتباطية بين متغيرات الخصائص الخدمية وسعر الأرض في منطقة الدراسة لعام ٢٠٢٢



المصدر: – من عمل الباحثة بالاعتماد على جدول (٦٧)

ثالثاً: – التحليل العاملي: –

تهدف هذه الطريقة إلى إيجاد مجموعة من العوامل الافتراضية التي تكون مسؤولة عن وجود الاختلافات في مجموعة مكونه من عدد كبير من متغيرات الاستجابة[١].

لقد قمنا باستخدام التحليل العاملي بطريقة المكونات الأساسية وهو أحد طرائق التحليل المتعدد للمتغيرات الذي يقوم بتحليل تباين البيانات ويحاول حصر أقل العوامل التي تسهم في تباين أسعار الأرض في المدينة.

إن استخدام هذه الطريقة هي لإلقاء الضوء على وزن كل عامل من العوامل باستخدام الارتباط المتعدد والذي يبن وزن كل عامل من العوامل مع أسعار الأرض، وهنا تم استخدام (١٦) متغير تم انتقائها من قبل الباحثة لاعتقادها أن هذه المتغيرات هي من أكثر المتغيرات تأثيرا اعتمادا على بيانات استمارة الاستبيان وتم تحليل هذه البيانات المدخلة عن طريق برنامج (SPSS) ومن ثم إنشاء خريطة من خلال برنامج (ARC GIS) لتوزيع تأثير العوامل المؤثرة على أحياء المدينة.

١– تحليل العوامل المدخلة بواسطة التحليل العاملي: –

اظهرت نتائج التحليل العاملي ومن خلال الجدول (٦٨) للمتغيرات المؤثرة المنتخبة من قبل الباحثة وجود (٩) عوامل تجاوزت قيمها عن (١) صحيح وفسرت (٩١,٠٤%) من مجموع التباين للخصائص المؤثرة على أسعار الاراضي، ومن خلال تحديد انتشار المتغيرات للعامل (أسعار الأرضي) عن طريق معامل الارتباط أطلق عليها (تشبع) وهي دلالة إحصائية الهدف منها هو تحديد ارتباط كل متغير بالعامل إلا أن الباحثة ومن خلال درجة التشبع تم تحديد (٤) عوامل فقط من مجموع (٩) عوامل[*].

---

(١) رواء خزعل سباهي عذاب الصالحي، التهرؤ الحضري في مدينة سامراء، مصدر سابق، ص١٨٦.

(*) ان المتغيرات التي تزيد عن (١) صحيح هي (٩) متغيرات الا ان الباحثة حددت ٤ عوامل فقط اذ ان العوامل التي تم استبعادها كانت نسبة التباين فيها اقل من ١٠% وهو مؤشر ضعيف لدرجة التباين، كما ان العوامل المستبعدة تقتصر مكوناتها على متغير واحد او اثنين وهذا يعني انها تعكس عوامل فريدة لا تخدم الفروض في الكشف عن التباين في الأسعار.

جدول (٦٨) مصفوفة التباين للعوامل المختارة في منطقة الدراسة لعام ٢٠٢٢

ت	المتغيرات	القيم الذاتية الاولية			استخراج قيم التحميل التربيعية			معدل استخراج قيم التباين التربيعية		
		مجموع	نسبة التباين%	التراكمي %	مجموع	نسبة التباين%	التراكمي %	مجموع	نسبة التباين%	التراكمي %
١	المساحة ١٠٠ إلى ٢٠٠ م٢	٨,٥٧٠	٢٥,٢٠٦	٢٥,٢٠٦	٨,٥٧٠	٢٥,٢٠٦	٢٥,٢٠٦	٨,٥٧٠	٢٥,٢٠٦	٢٥,٢٠٦
٢	المساحة ٢٠١-٣٠٠ م٢	٤,٨٦٩	١٤,٣٢٠	٣٩,٥٢٥	٤,٨٦٩	١٤,٣٢٠	٣٩,٥٢٥	٤,٨٦٩	١٤,٣٢٠	٣٩,٥٢٥
٣	المساحة ٣٠١ م٢- فأكثر	٤,٠٥٧	١١,٩٣٢	٥١,٤٥٧	٤,٠٥٧	١١,٩٣٢	٥١,٤٥٧	٤,٠٥٧	١١,٩٣٢	٥١,٤٥٧
٤	طابق واحد	٣,٧٥٦	١١,٠٤٦	٦٢,٥٠٣	٣,٧٥٦	١١,٠٤٦	٦٢,٥٠٣	٣,٧٥٦	١١,٠٤٦	٦٢,٥٠٣
٥	طابقين	٣,٠٤٩	٨,٩٦٨	٧١,٤١٧	٣,٠٤٩	٨,٩٦٨	٧١,٤١٧	٣,٠٤٩	٨,٩٦٨	٧١,٤١٧
٦	ملك صرف	٢,٣١٩	٦,٨١٩	٧٨,٢٩٠	٢,٣١٩	٦,٨١٩	٧٨,٢٩٠	٢,٣١٩	٦,٨١٩	٧٨,٢٩٠
٧	ايجار	١,٨٢٩	٥,٣٧٨	٨٣,٦٦٩	١,٨٢٩	٥,٣٧٨	٨٣,٦٦٩	١,٨٢٩	٥,٣٧٨	٨٣,٦٦٩
٨	تجاوز	١,٤٤٤	٤,٢٤٧	٨٧,٩١٥	١,٤٤٤	٤,٢٤٧	٨٧,٩١٥	١,٤٤٤	٤,٢٤٧	٨٧,٩١٥
٩	عمر المسكن ١-٩ سنة	١,٠٦٥	٣,١٣١	٩١,٠٤٦	١,٠٦٥	٣,١٣١	٩١,٠٤٦	١,٠٦٥	٣,١٣١	٩١,٠٤٦
١٠	عمر المسكن ١٠-١٩ سنة	٠,٩٧٥	٢,٨٨٦	٩٣,٩١٣						
١١	عمر المسكن ٢٠-٢٩ سنة	٠,٦٧٣	١,٩٨٠	٩٥,٨٩٣						
١٢	عمر المسكن ٣٠-٣٩ سنة	٠,٤٨٣	١,٤٢١	٩٧,٣١٣						
١٣	عمر المسكن ٤٠سنة- فأكثر	٠,٣٥٧	١,٠٥٠	٩٨,٣٦٣						
١٤	سبب السكن الاقتصادي	٠,٢٨٨	٠,٨٤٦	٩٩,٢٠٩						
١٥	سبب السكن الاجتماعي	٠,١٩٢	٠,٥٦٥	٩٩,٧٧٥						
١٦	الرغبة الشخصية في السكن	٠,٠٧٧	٠,٢٢٥	١٠٠,٠٠٠						

المصدر: - من عمل الباحثة بالاعتماد على برنامج (SPSS) ونتائج المتغيرات المختارة للبرنامج.

ومن خلال الجدول (٦٩) والذي يوضح العامل وقيمته الذاتية ونسبة التباين والمجموع التراكمي للتباين إذ بلغت القيمة الذاتية للعامل الأول (٨,٥٧) والعامل الثاني (٤,٨٦) والعامل الثالث (٤,٠٥) والعامل الرابع (٣,٧٥) وهذه النسب تقابلها نسبة التباين في مصفوفة البيانات وقد بلغت على التوالي (٢٥,٢٠%، ١٤,٣٢%، ١١,٩٣%، ١١,٠٤%) وهي تمثل (٦٢,٥٠%) من نسب التباين المكاني لأسعار الأراضي.

جدول (٦٩) التحليل العاملي للقيمة الذاتية ونسبة التباين للعوامل

العامل	القيمة الذاتية	نسبة التباين %	المجموع التراكمي %
العامل الأول	٨,٥٧٠	٢٥,٢٠٦	٢٥,٢٠٦
العامل الثاني	٤,٨٦٩	١٤,٣٢٠	٣٩,٥٢٥
العامل الثالث	٤,٠٥٧	١١,٩٣٢	٥١,٤٥٧
العامل الرابع	٣,٧٥٦	١١,٠٤٦	٦٢,٥٠٣

المصدر: - من عمل الباحثة اعتمادا على جدول (٦٨)

ومن خلال الجدول (٦٨) والذي يوضح مصفوفة التشبع بطريقة المكونات الاساسية إذ اتضح لنا وجود الكثير من المتغيرات إلا إنَّ مقبوليتها الاحصائية وفقا للعوامل محددة فالعامل الأول بلغ عدد المتغيرات (٥) متغيرات مؤثرة، أما العامل الثاني فبلغ عدد المتغيرات (٤) مؤثرة أما العامل الثالث فقد بلغ عدد المتغيرات (٥) متغيرات مؤثرة، اما العامل الرابع فقد بلغ عدد المتغيرات (١) متغير مؤثر، ومن أجل تسهيل عملية التحليل للعوامل فإن هذه العوامل تعطى تسمية بالاعتماد على المتغيرات الأكثر، المشكلة للعامل وهي كالاتي: -

أ- تحليل العامل الأول (العمراني): -

من الجدول (٧٠) يتضح أهمية هذا العامل في المرتبة الأولى وتتألف بنية هذا العامل من (٥) متغيرات ذات دالة احصائية قوية بالعامل وتزيد درجة ارتباطها عن أقل متغير وهو (٠,٥١٥) بلغت نسبة التباين لهذا العامل (٢٥,٢٠%) ولكن تباينت نسبة تأثير المتغيرات في العامل الأول على أسعار الاراضي باختلاف نسبها، إنَّ هذا العامل ذو أهمية كبيرة إذ إنَّ أغلب المتغيرات قد شكلت أهمية واضحة في تباين أسعار الاراضي ومن خلال مصفوفة الارتباط العاملي (ملحق ٦) يتضح أن عمر المسكن ١-٩ سنة قد ارتبط بشكل كامل مع متغير عمر المسكن ١٠-١٩ سنة وبدرجة تشبع (٠,٨٩٦) عمر المسكن (٣٠-٣٩ سنة) وبدرجة تشبع (-٠,٦٨٩) ومع عمر المسكن (٤٠ سنة فأكثر) وبدرجة تشبع (-٠,٨٨٩) ومع سبب السكن الاقتصادي وبدرجة تشبع (-٠,٥٢٧) وشكل هذا المتغير نسبة مهمة لمعامل التأثير وهو ذو علاقة قوية مع المتغيرات المذكور وهي علاقة كافية لظهور تباين الأسعار داخل الأحياء مع وجود ترابط مكاني بين هذه المتغيرات فالمتغير عمر المسكن ١٠-١٩ سنة قد ارتبط بشكل كامل مع عمر المسكن (٣٠-٣٩ سنة) (-٠,٦١٥) ومع عمر المسكن (٤٠ سنة فأكثر) وسبب السكن الاقتصادي وبنسب على التوالي (-٠,٨٨٨، -٠,٥٦٩) إن هذه المتغيرات تزداد في أحياء المدينة القديمة أكثر من غيرها. اما متغير عمر المسكن ٣٠-٣٩ سنة فنجده مرتبطاً بشكل واضح (عمر المسكن ٤٠ سنة فأكثر) وقد بلغت نسبة الارتباط (٠,٥٢٨)، أما سبب السكن الاقتصادي فيتركز في الأحياء القديمة لذلك فإنه يرتبط بشكل مباشر مع متغير سبب السكن الاجتماعي (-٠,٨٨٠).

جدول (٧٠) مصفوفة التشبع بطريقة المكونات الاساسية بعد تدوير المحاور

المتغيرات	العامل الاول	العامل الثاني	العامل الثالث	العامل الرابع	العامل الخامس	العامل السادس	العامل السابع	العامل الثامن	العامل التاسع
المساحة ١٠٠ إلى ٢٠٠ م٢	-٠,١٦٧		-٠,٨٣٨	-٠,١٢٤	-٠,٢٦١	-٠,١٠٢		-٠,٢٦٢	-٠,١٨٢
المساحة ٢٠١-٣٠٠ م٢			٠,٨٩٠	٠,١٦٠	٠,٢٢٨	٠,١٠٦		٠,٢٢٩	
المساحة ٣٠١ م٢- فأكثر	٠,٣٢٢	٠,٤٠٨	-٠,٤٤٥	-٠,١٥٦					٠,٣٦٤
طابق واحد		٠,٩٢٨						-٠,٢٨٥	
طابقين		-٠,٩٢٧						٠,٢٨٥	
ملك صرف		٠,٨٠٦		٠,٢٣٦	-٠,٢٨٨	-٠,١٩٥	-٠,١١٠	٠,٣١٠	
ايجار		-٠,٨٢٦	-٠,١٨٢	-٠,٢٥٣	٠,٢١٢	٠,١٦١	٠,١١٥	-٠,٢٧٤	-٠,١٢٦
تجاوز			٠,٥٩٤	-٠,٢٣٥	٠,٤٩١	٠,٢٦٢	-٠,٣١٥	-٠,١٤٣	٠,١٥١
عمر المسكن ١-٩ سنة	-٠,٩٤٠	٠,١١٩							
عمر المسكن ١٠-١٩ سنة	-٠,٩٠٦	٠,٢١٢		٠,١٣٦	-٠,١٣٥		-٠,١١٢		
عمر المسكن ٢٠-٢٩ سنة		-٠,٣٤٧						٠,٨٧٤	
عمر المسكن ٣٠-٣٩ سنة	٠,٦٢٤				٠,١٧٩	-٠,١٢٦	٠,٥٥٢	٠,١٠٢	٠,٢٩٦
عمر المسكن ٤٠سنة- فأكثر	٠,٩٠٣		٠,١٠١					-٠,٢٩٩	-٠,١١٤
سبب السكن الاقتصادي	٠,٥١٥	-٠,١٥٨	٠,٥٦١	-٠,٣٦٦	٠,١٨٣	٠,١٣٣	٠,٣٠٢		
سبب السكن الاجتماعي	-٠,٤١١		-٠,٧٠٥	٠,٣٧٧	-٠,١٧٥	٠,١٥٥	-٠,١٩٩		
الرغبة الشخصية في السكن	-٠,٣٠١	٠,٤٣٦		-٠,٦٣٨		-٠,٢٣٢	-٠,٣٥٤		-٠,١٥٨

المصدر: - من عمل الباحثة بالاعتماد على برنامج (SPSS) ونتائج البيانات المدخلة للمتغيرات المأخوذة من استمارة الاستبيان

١- التوزيع الجغرافي للعامل الأول (العمراني) على أحياء المدينة: -

شكل العامل الأول (العمراني) (٥) متغيرات ذات تأثير وصل إلى (٢٥,٢٠%) من مجموع تباين العوامل الأخرى ومن خلال الجدول (٧١) والخريطة (٣٩) والذي يوضح توزيع تأثير العوامل ودرجة تباينها على الأحياء وكالاتي: -

جدول (٧١) التوزيع الجغرافي لتأثير العامل الأول (العمراني) باستخدام التحليل العاملي على أحياء منطقة الدراسة لعام ٢٠٢٢

درجة التباين	الأحياء					
١+	الغربية	الشرقية	عليبات	الخويلص		
٠+	المنطقة الصناعية	العمارات	الامير	البيادر		
٠-	الغريرات	العصري	الزهراء	النور	الاغوات	الحسين
١-	الكوبات	العمال	الياخات			

المصدر: - من عمل الباحثة اعتمادا على ملحق (٧)

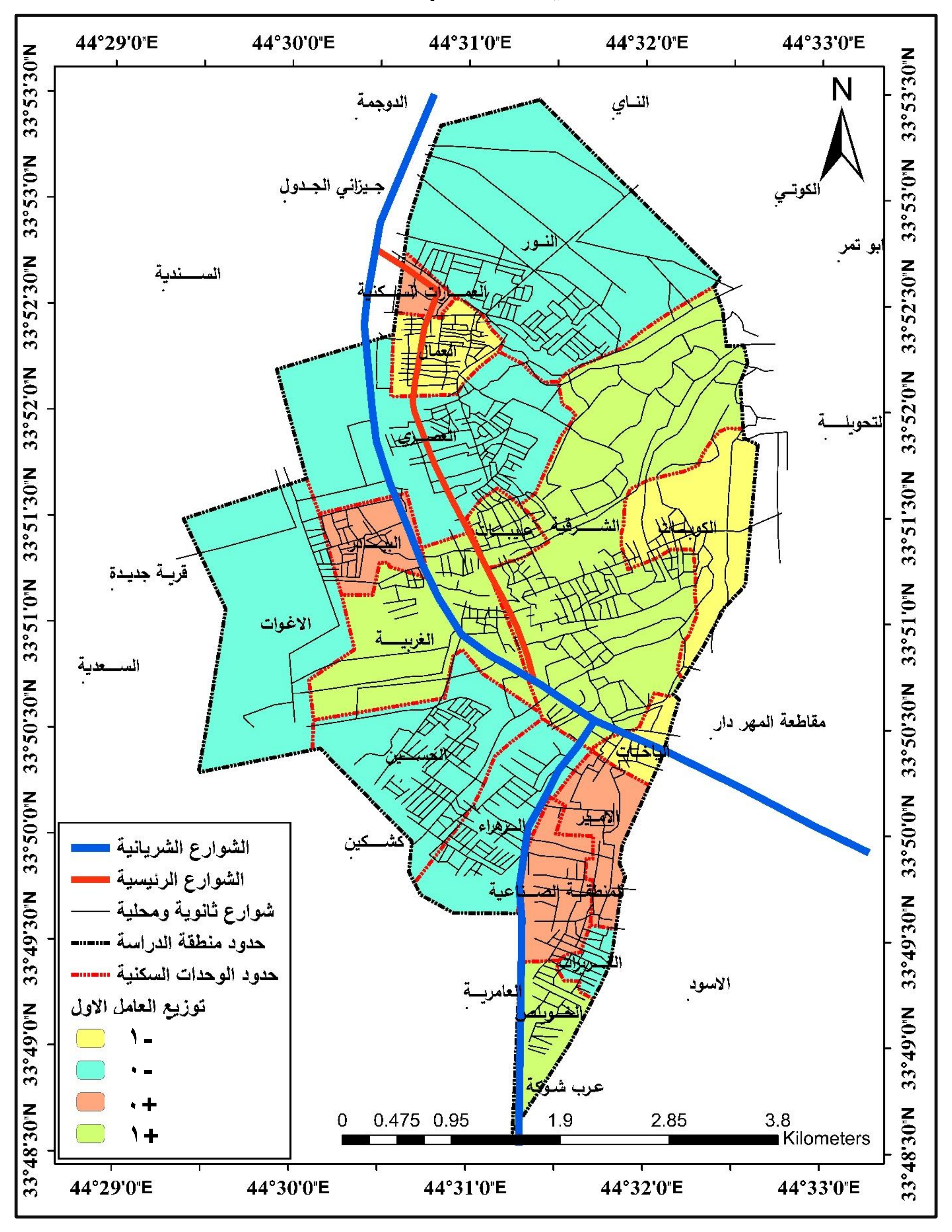
١- **(درجة التباين +١):** - تتوزع على أحياء (الغربية، الشرقية، عليبات، الخويلص) وإنَّ المتغيرات الموجودة هي ذات تأثير قوي على هذه الأحياء فهذه الأحياء تمتاز بانخفاض معدل عمر المسكن ١-٩ سنة عن بقية الأحياء إذ تنحصر بين (٠-١,٠%) كما إنَّها تمتاز بسيادة عمر المسكن ١٠-١٩ سنة اذ بلغت النسب في هذه الأحياء ما بين (٠- ٢,٢%). كما ان عمر المسكن ٣٠-٣٩ سنة ذات تأثير موجب فقد بلغت النسب ما بين (١٤,٧-٧٧,٧%)، أما فيما يخص عمر المسكن ٤٠ سنة- فأكثر فهي نسبة عالية جداً في هذه الأحياء فقد تراوحت النسب ما بين (٤٤,٢-٧٦,٦%)[١]، في حين بلغت نسبة سبب السكن الاقتصادي في هذه الأحياء ما بين (٢٩,٤-٣٨,٤%).

٢- **(درجة التباين +٠):** - وتشمل الأحياء (المنطقة الصناعية، العمارات السكنية، البيادر، الامير) أي إنَّ هذه الأحياء تعاني من المشكلات السابقة نفسها ولكن بدرجة أقل منها.

٣- **(درجة التباين -٠):** - وتشمل الأحياء (الغريرات، العصري، الزهراء، النور، الاغوات، الحسين) إنَّ معظم المتغيرات التي تشكلت بصورة واضحة ضمن مجموعة التباين (-١) يمكن ملاحظتها في هذه المجموعة ولكن بدرجة أقل من السابق.

(١) ينظر جدول (٥٣)

خريطة (٣٩) التوزيع الجغرافي لتأثير العامل الأول (العمراني) باستخدام التحليل العاملي على أحياء منطقة الدراسة



المصدر: - من عمل الباحثة بالاعتماد على جدول (٧١)

٤- **(درجة التباين -١):** - وتشمل الأحياء (الكوبات، العمال، الياخات) وإنَّ من أبرز ما تمتاز به هذه الأحياء هي زيادة اعمار المساكن ١-٩ سنة كونها من الأحياء الحديثة لذا فإنَّ هذا العامل يرتبط ارتباطاً مباشراً بالمتغيرات الأخرى منها (عمر المسكن ١٠-١٩ سنة) إذ أن هذه الظاهرة تتركز في الأحياء الحديثة أكثر من غيرها كما إنَّها تشترك في سبب السكن الاقتصادي إذ إنَّ نتائج متغيرات العامل اثبت ان هذه الأحياء تمتاز بانخفاض الأسعار فيها واغلب سكانها هم من محدودي الدخل.

ب-تحليل العامل الثاني (الاقتصادي): -

يظهر لنا من خلال الجدول (٦٩) إنَّ هذا العامل قد شكل نسبة تباين (١٤,٣٢%) من مجموع تأثير العوامل الأخرى ومن خلال الجدول (٧٠) يتضح أيضا أن هذا العامل يحتوي على (٤) متغيرات، وعند تحليل طبيعة الارتباط لهذه المتغيرات ومن خلال مصفوفة الارتباط للتحليل العاملي (ملحق ٦) يتضح ان هناك علاقة ارتباط واضحة بين مجموعة متغيرات العامل الثاني (الاقتصادي) إذ بلغت نسبة الترابط بين نمط بناء المسكن (طابق واحد) مع عدد نمط بناء المسكن (طابقين) (١,٠٠-) وارتبط بمتغيرات (ملك صرف والايجار وعمر المسكن ٢٠-٢٩ سنة)، وبلغت النسبة على التوالي (٠,٦٢٥، ٠,٦٤٤-، ٠,٥٣٧-) وإنَّ هذا العامل يتركز في الأحياء ذات العمر الزمني الذي يتراوح بين ٢٠ و٣٠ سنة. اما نمط بناء المسكن طابقين فيرتبط ايضاً مع (ملك صرف والايجار وعمر المسكن ٢٠-٢٩ سنة) وبلغت نسبة التشبع على التوالي (٠,٦٢٨-، ٠,٦٤٧، ٠,٥٣٤) وان العلاقة مع ملك المسكن يكون ذا تنافر سلبي مع الايجار بدرجة تشبع (٠,٩٨٩-)، وإنَّ هذه العلاقات بين المتغيرات قد انعكست على أحياء المدينة وبدرجات مختلفة وكالاتي: -

أ- **التوزيع الجغرافي للعامل الثاني (الاقتصادي) على أحياء المدينة: -**

من خلال الجدول (٧٢) والخريطة (٤٠) يتضح الاتي: -

١- **(درجة التباين +١):** - وهذه الدرجة تقع في أحياء (عليبات، الياخات، الاغوات) والتي تمتاز بكونها من الأحياء الجديدة نسبيا وتمتاز هذه الأحياء بجملة من العوامل التي ذكرت سابقا منها السعة المساحية للوحدة السكنية وارتفاع مستوى الدخل في تلك الأحياء، فضلاً عما تمتاز به من نمط بناء المسكن ذي الطابق الواحد بدرجة ارتباط عالية كما أنها تمتاز بملكية

المسكن ملك صرف الذي ينحصر بين (٦٩,٩-٨٦,٢%) وبخاصة في حي الاغوات والتي ترتفع فيها مساحة الأراضي وارتفاع الدخل والذي يدفع أصحاب الأراضي إلى البناء بالنمط الافقي.

٢- **(درجة التباين +٠):** - وتمثل في أحياء (الشرقية، الخويلص، الغريرات، العمال، البيادر، الحسين) وهذه الأحياء تقترب من الواحد الصحيح بدرجات متفاوتة أي إنَّ المتغيرات التي تنطبق على (+١) تقترب بشكل كبير في تطبيقها على هذه الفئة.

جدول (٧٢) التوزيع الجغرافي لتأثير العامل الثاني (الاقتصادي) باستخدام التحليل العاملي على أحياء منطقة الدراسة

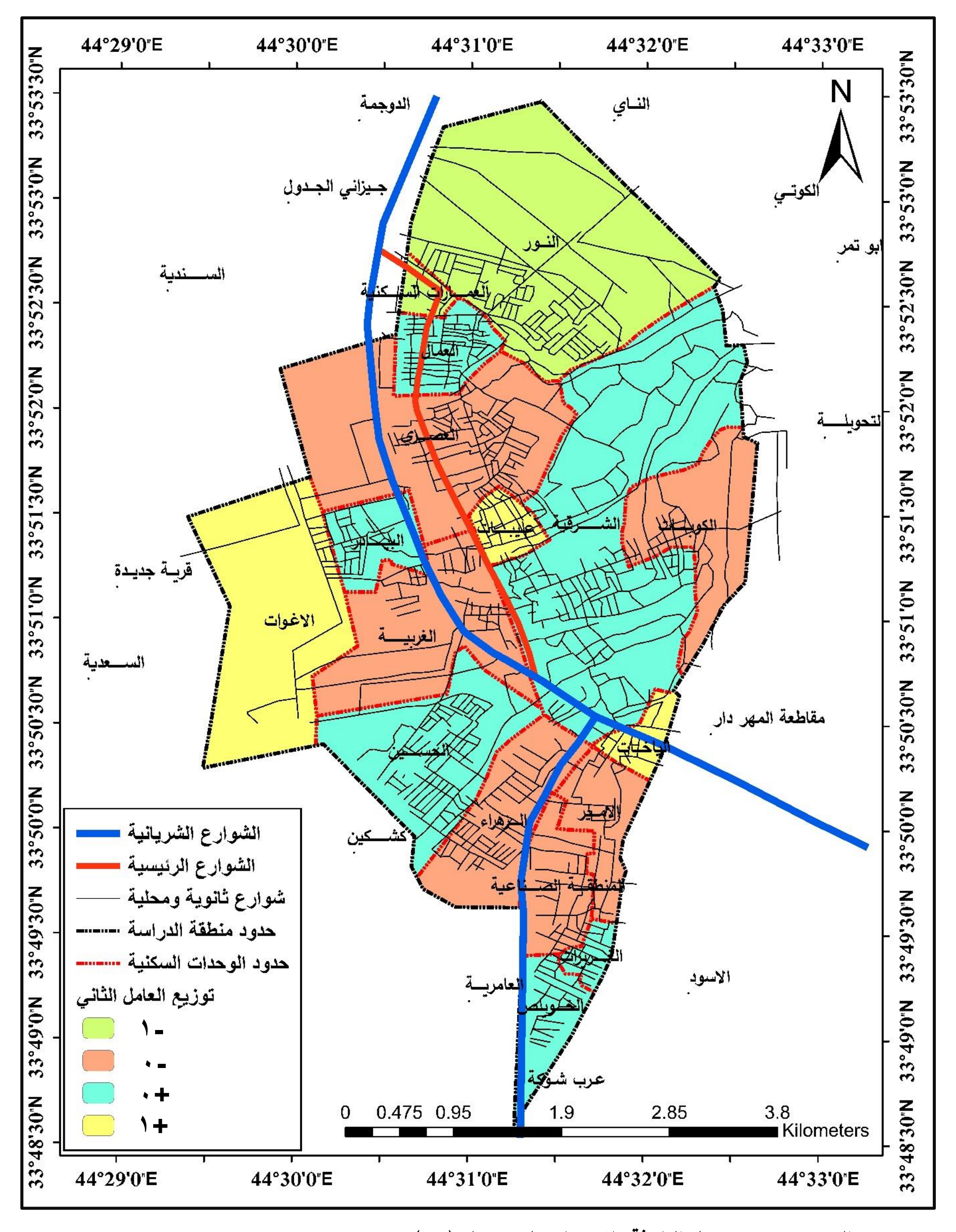
درجة التباين	الأحياء					
+١	عليبات	الياخات	الاغوات			
+٠	الشرقية	الخويلص	الغريرات	العمال	البيادر	الحسين
-٠	الغربية	الكوبات	العصري	المنطقة الصناعية	الزهراء	الامير
-١	العمارات	النور				

المصدر: - من عمل الباحثة بالاعتماد على ملحق (٧)

٣- **(درجة التباين -٠):** - وتركز هذا التباين في أحياء (الغربية، الكوبات، العصري، المنطقة الصناعية، الزهراء، الامير) إن متغيرات العامل الثاني (الاقتصادي) تؤثر بشكلٍ قليل مقارنة مع الأحياء (-١) فالمتغيرات (بنمط بناء المسكن طابقٍ واحدٍ وملكية المسكن ملك صرف يكون تواجدها بشكلٍ ضعيف جدا.

٤- **(درجة التباين -١)** :- تركز هذه الدرجة في أحياء (العمارات السكنية، النور) أي أن هذه الأحياء يتناقص فيها بشكل واضح أو يتنافر فيها بنمط بناء المسكن ذي الطابق الواحد فحي العمارات السكنية يمتاز بنمط البناء ذي الطابقين واكثر بالدرجة الأساسية كون هذه الحي يمتاز بوجود العمارات العالية وبنمط البناء العمودي، أما حي النور فيمتاز بملكية المسكن ملك صرف بدرجة واضحة كذلك الحال بنمط بناء المسكن ذي الطابق الواحد فحي العمارات السكنية امتاز بارتفاع الايجارات بسبب نمط بناء العمارات السكنية وتبلغ نسبة الايجار فيها (٩٧,٦%) في حين إنَّ حي النور امتاز بانخفاض معدل الإيجارات فقد بغت النسبة (٤٥,٢%) وكذلك بانخفاض نمط البناء (طابق واحد) لحداثة الحي وانتشار نمط البناء طابقين.

خريطة (٤٠) التوزيع الجغرافي لتأثير العامل الثاني (الاقتصادي) باستخدام التحليل العاملي على أحياء منطقة الدراسة لعام ٢٠٢٢



المصدر: – من عمل الباحثة بالاعتماد على جدول (٧٢)

ت-تحليل العامل الثالث (الاجتماعي): -

بلغت نسبة التباين للعامل الثالث (١١,٩٣%) وبلغ عدد المتغيرات (٥) متغيرات وهي (مساحة المسكن ١٠٠-٢٠٠ م٢، مساحة المسكن ٢٠١-٣٠٠ م٢، البناء المتجاوز، سبب السكن الاقتصادي، سبب السكن الاجتماعي) ومن خلال مصفوفة الارتباط للتحليل العاملي نجد أن هناك ارتباطاً سلبياً بين مساحة المسكن ١٠٠-٢٠٠ م٢ وبين مساحة المسكن ٢٠١-٣٠٠ م٢ والبناء المتجاوز و سبب السكن الاقتصادي وبدرجة تشبع سالبة بلغت على التوالي (-٠,٩٥٨، -٠,٦٠٩، -٠,٦١٩) وبينه وبين متغير سبب السكن الاجتماعي أيضا بدرجة تشبع موجبة (٠,٦٨٨) أي أن العلاقة عكسية بين مساحة المسكن ١٠٠-٢٠٠ م٢ وبين متغيرات مساحة المسكن ٢٠١-٣٠٠ م٢، البناء المتجاوز، سبب السكن الاقتصادي والعكس صحيح.

أ- التوزيع الجغرافي للعامل الثالث (الاجتماعي) على أحياء المدينة: -

من خلال معطيات الجدول (٧٣) والخريطة (٤١) يتضح الآتي: -

١-**(درجة التباين +١)**: - وتتركز في أحياء (الكوبات، العصري، المنطقة الصناعية) ولا سيما مع مساحة المسكن ٢٠١-٣٠٠ م٢، اذ تراوحت النسب في هذه الأحياء ما بين (٧٧- ٨٤,١%)[١]، وقد ارتبط هذا المتغير مع المتغيرات (البناء المتجاوز، سبب السكن الاقتصادي) وبلغت نسبة التشبع على التوالي (٠,٥٥، ٠,٥٤)، اما ارتباط هذا المتغير مع سبب السكن الاجتماعي فكان ارتباطاً عكسيا وقد بلغت نسبة التشبع (-٠,٦٠٨)[٢]، اما متغير سبب السكن الاقتصادي فقد بلغت نسبته المئوية في هذه الأحياء على التوالي (١٦,٦%، ٣٦,٣%، ٥٠%)، ولهذا المتغير تأثير مباشر على تباين أسعار الأرض في هذه الأحياء.

٢-**(درجة التباين +٠)**: - ويتركز هذا التباين من الواحد الصحيح في أحياء (الغربية، عليبات، الخويلص، الغريرات، العمال، الحسين) وهي تقترب من المجموعة الأولى ولا

---

(١) ينظر جدول (٤٧)

(٢) ينظر ملحق (٦)

سيما مع مساحة المسكن ٢٠١-٣٠٠ م٢ كون أغلب المنازل فيها تبنى بهكذا مساحات مع تناقض واضح في موضوع التجاوز وسبب السكن الاجتماعي.

جدول (٧٣) التوزيع الجغرافي لتأثير العامل الثاني (الاجتماعي) باستخدام التحليل العاملي على احياء منطقة الدراسة

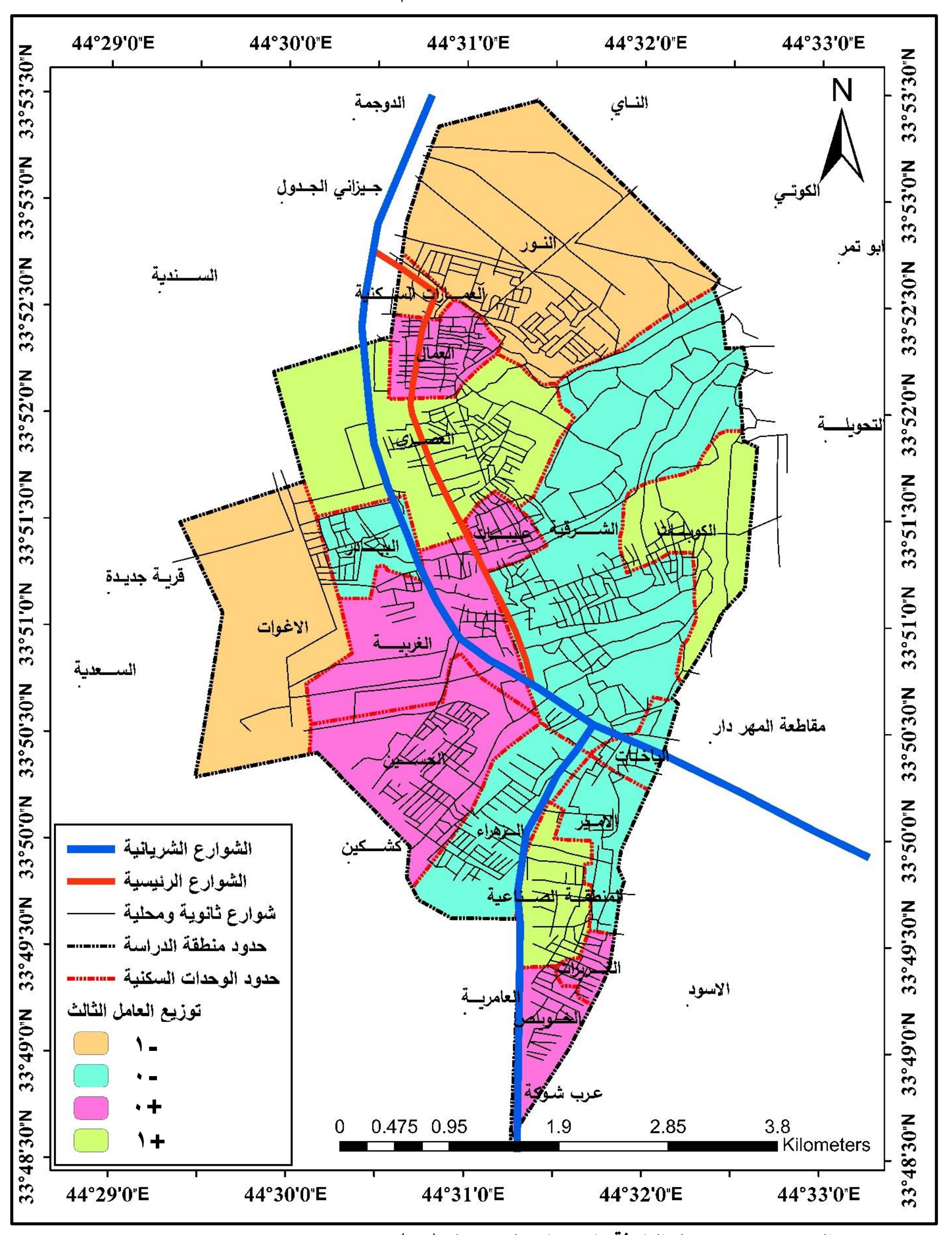
درجة التباين	الأحياء					
+١	الكوبات	العصري	المنطقة الصناعية			
+٠	الغربية	عليبات	الخويلص	الغريرات	العمال	الحسين
-٠	الشرقية	الياخات	الزهراء	الامير	البيادر	
-١	العمارات	النور	الاغوات			

المصدر: - من عمل الباحثة بالاعتماد على ملحق (٧)

٣- **(درجة التباين -٠)**: - وتتمثل في أحياء (الشرقية، الياخات، الزهراء، الامير، البيادر) إنَّ هذه الأحياء تبتعد عن سبب السكن الاجتماعي بشكل عكسي إلا أنها تقترب بشكل طردي مع متغير مساحة المسكن ٢٠١-٣٠٠ م٢، والتجاوز.

٤- **(درجة التباين -١)**: - وتتركز في أحياء (العمارات السكنية، النور، الاغوات) ومن خلال الجدول (٦٨) يتضح إنَّ سبب السكن الاجتماعي يرتبط بسبب السكن الاقتصادي. بعلاقة عكسية فكلما ارتفعت الأسعار يضطر أصحاب الدخول المحدودة إلى السكن في التجاوزات او الإيجارات او السكن في مساحة المسكن الصغيرة ١٠٠-٢٠٠ م٢.

خريطة (٤١) التوزيع الجغرافي لتأثير العامل الثالث (الاجتماعي) باستخدام التحليل العاملي على أحياء منطقة الدراسة لعام ٢٠٢٢



المصدر: - من عمل الباحثة بالاعتماد على جدول (٧٣)

ث-تحليل العامل الرابع (الخدمي): -

يعد العامل الرابع من أقل العوامل تأثيراً بنسبة تباين (١١,٠٤%) كما أنه أقل العوامل احتواء للمتغيرات بواقع متغير واحد وهو (الرغبة الشخصية في السكن) ومن خلال مصفوفة الارتباط للتحليل العاملي نجد أنه لا يوجد أي علاقة ارتباطية بين متغير الرغبة الشخصية وبقية المتغيرات وهذا يعني إنَّ لا يوجد تأثير لهذا العامل على تبيان أسعار الأراضي في احياء منطقة الدراسة.

أ- التوزيع الجغرافي للعامل الرابع (الخدمي) على أحياء المدينة: -

من خلال معطيات الجدول (٧٤) والخريطة (٤٢) يتضح الآتي: -

١- **(درجة التباين +١):** - وتتركز في أحياء (الغريرات، الكوبات) اذ تراوحت النسب في هذه الأحياء ما بين (٥٠%- ٣٣,٣%)[١]، حيث يرغب السكان في السكن في هذه الأحياء لانها احياء حديثة الظهور.

٢- **(درجة التباين +٠):** - ويتركز هذا التباين من الواحد الصحيح في أحياء (الغربية، عليبات، الخويلص، النور، العمال، الأمير، الاغوات) وهي تقترب من المجموعة الأولى كون اغلب سكانها يرغبون في العيش في هذه الأحياء من دون وجود تأثير لهذا العامل على أسعار الأرض.

جدول (٧٤) التوزيع الجغرافي لتأثير العامل الثاني (الاجتماعي) باستخدام التحليل العاملي على أحياء منطقة الدراسة

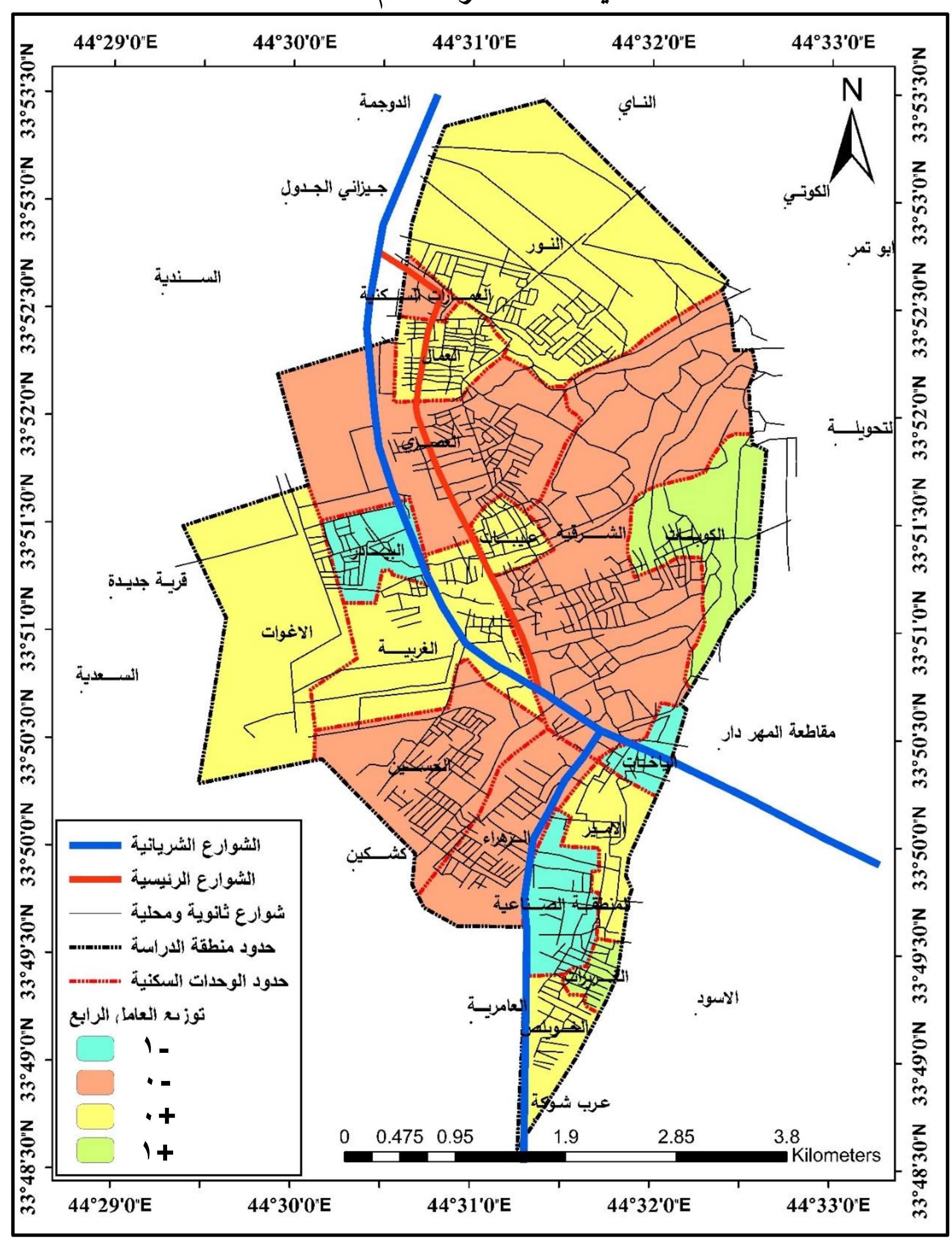
درجة التباين	الأحياء						
+١	الغريرات	الكوبات					
+٠	الغربية	عليبات	الخويلص	العمال	النور	الامير	الاغوات
-٠	الشرقية	العصري	الزهراء	العمارات	الحسين		
-١	المنطقة الصناعية	الباخات	البيادر				

المصدر: - من عمل الباحثة بالاعتماد على ملحق (٧)

(١) ينظر جدول (٥٤)

٣- (درجة التباين -٠): - وتتمثل في أحياء (الشرقية، العصري، الزهراء، العمارات، الحسين) إنَّ هذه الأحياء تبتعد عن سبب الرغبة الشخصية في السكن بشكل عكسي.

خريطة (٤٢) التوزيع الجغرافي لتأثير العامل الرابع (الخدمي) باستخدام التحليل العاملي على أحياء منطقة الدراسة لعام ٢٠٢٢



المصدر: - من عمل الباحثة بالاعتماد على جدول (٧٤)

٤- **(درجة التباين -١)**: - وتتركز في أحياء (المنطقة الصناعية، الياخات، البيادر) وتبلغ النسب المئوية لهذا المتغير في هذه الأحياء (٥٠%، ٥٠%، ٤١,٦%)، وهي نسبة متوسطة لكنها لا تؤثر بأي شيء على تباين الأسعار في هذه الأحياء.

من خلال تطبيق ألية التحليل العاملي لحصر المتغيرات المؤثرة على تباين الأسعار داخل مدينة الخالص وإن النتائج التي قدمها من خلال إدخال متغيرات مختارة والبالغ عددها (١٦) متغيراً وإنَّ هذه المتغيرات لها نسبة تأثير وصلت إلى (٩١,٠٤%) في تشكيل التباين في أسعار الأرض على أحياء المدينة كما إنَّ التحليل العاملي قد أكد بصورة علمية نتائج استمارة الاستبيان ونتائج معامل الارتباط بيرسون حول قدرة العوامل على تشكيل التباينات بين الأسعار في منطقة الدراسة.

الفصل السادس

الانعكاسات الجغرافية لتباين الأسعار على البيئة الحضرية للمدينة

المبحث الأول: - الجوانب الاقتصادية والاجتماعية والوظيفية

المبحث الثاني: - أثر التوسع المساحي على أسعار الاراضي

المبحث الأول

الجوانب الاقتصادية والاجتماعية والوظيفية

أولا: – الجوانب الاقتصادية: –

تعد قطعة الأرض داخل حيز المدينة سلعة تخضع لقانون العرض والطلب، ونتيجة لذلك فإنَّ أسعار العقارات تتفاوت من منطقة إلى أخرى، كما تتباين أيضاً أسعار الإيجارات للمباني والدور السكنية المشيدة على هذه الأراضي، وقد يكون لسعر الأرض الأثر الأكبر في تحديد نوع الأنشطة والاستعمالات العامة، وبشكل عام فان أسعار الأراضي تنخفض كلما ابتعدنا من قلب المدينة باتجاه الاطراف والمناطق الهامشية، مع بعض الاستثناءات، إذ ترتفع أسعار الأراضي المطلة على الشوارع الرئيسة والاركان التجارية[١]، ومن أبرز العوامل الاقتصادية المؤثرة في استثمارات الأرض الحضرية :-

١- مستوى الدخل: –

إنَّ مستوى الدخل المرتفع يعمل على زيادة نسبة الادخار والاستثمار فعندما يرتفع الدخل النقدي للأفراد أو تزيد قدرتهم الشرائية يزداد الطلب على السكن والأراضي والاحتياجات المتعددة التي ترتبط بحياة سكان المدينة إمَّا لغرض البناء، أو التشييد، أو لأغراض الاستثمار الأخرى، كما أنَّ دخل الفرد يؤثر بشكل كبير في عدد السكن المطلوب ونوعه فارتفاع الدخل يعني ارتفاع الطلب على المساكن وحجمها ونوعيتها ومواصفاتها خاصه فإذا كانت عملية توزيع الدخل بدرجة أكثر عدالة وتميل الأسر الأعلى دخلاً على طلب المساكن بمساحات أكبر ومستقلة بينما الأسر المحدودة الدخل تميل إلى القبول بمواصفات أقل ومساكن أقل استقلاليه مثل الشقق ومواقع مخفضة التكلفة وبذلك ترتفع أسعار العقارات مع ارتفاع دخل سكان الحي وتنخفض في الأحياء الأقل دخلاً والفقيرة[٢].

ومن خلال ملاحظة الجدول (٧٥) يتضح لنا ان معدل دخل الفرد (١٠٠-٥٠٠ ألف) في منطقة الدراسة بلغ (٥٦,٦%) وهي أعلى نسبة بين معدلات الدخل الأخرى، ومعنى ذلك فإنه كلما ارتفعت معدلات دخل الفرد أصبحت أسعار الأرض مرتفعة وذلك بسبب الاقبال على الشراء من اجل بناء المنازل

---

(١) صبري فارس الهيتي، صالح فليح حسن، جغرافية المدن، مصدر سابق، ص٧٤

(٢) سعود هاشم جليدان، العوامل المؤثرة في طلب العقارات، شبكة الانترنت https://www.alarabiya.net/ar/aswa

أو الأسواق التجاري أو من اجل الاستثمار، في حين بلغ معدل دخل الفرد (٥٠١-٩٠٠ ألف) (٣٩%) وهو معدل متوسط مقارنة بالمعدل الأول، اما معدل دخل الفرد (مليون فأكثر) فقد بلغ (٤,٣%) وهو معدل ضعيف جداً.

جدول (٧٥) معدل دخل الفرد الشهري في منطقة الدراسة حسب الاحياء لعام ٢٠٢٢

ت	اسم الحي	معدل الدخل الشهري/ دينار %		
		١٠٠-٥٠٠ ألف	٥٠١-٩٠٠ ألف	مليون فأكثر
١	حي الغربية	٧٦	٢٣,٤	٠,٥
٢	حي الشرقية	٦١	٣٧,٦	١,٢
٣	حي عليبات	٥٣,٢	٤٥,٧	١
٤	حي الخويلص	٦١,٦	٣٥,٨	٢,٥
٥	حي الغريرات	٧٢,٢	٢٦,٩	٠,٧
٦	حي الكوبات	٥٥,٤	٤١,٢	٣,٣
٧	حي العصري	٦٥,٩	٣٢,٤	١,٦
٨	حي العمال	٥٧,٢	٤١,٣	١,٣
٩	حي المنطقة الصناعية	٥٧,٩	٤٢	٠
١٠	حي الباخات	٣٨,٤	٣٤	٢٦,٧
١١	حي الزهراء	٥٣,٦	٤٢,٢	٤,١
١٢	حي العمارات	٥٧	٤٠,٤	٢,٤
١٣	حي النور	٤٨,١	٤١	١٠,٨
١٤	حي الامير	٤٨,٥	٤٧,٥	٣,٩
١٥	حي البيادر (علي الهادي)	٥٠,١	٤٤,٥	٥,٢
١٦	حي جديدة الاغوات	٤٧,٥	٤٧,٢	٥,١
١٧	حي الحسين	٥٨,١	٣٨,٣	٣,٥
	المعدل	٥٦,٦	٣٩	٤,٣

المصدر: - من عمل الباحثة بالاعتماد على استمارة الاستبيان

٢- اقتصاد المدينة: -

كثيراً ما تمثل الأراضي سواء كانت عقارية أو زراعية، عنصرًا كبيرًا للجدل في الاقتصاد، حيث يهتم بها المستهلكون والمستثمرون على حد سواء، فهي ليست سلعة وسيطة تقليدية تهم المنتجين فحسب، وليست سلعة استهلاكية تقليدية أيضًا.

والقاعدة العامة تقول إن أية أموال يتم تحصيلها دون المشاركة في الإنتاج تشكل عائقاً من دون نمو الأخير، لذا فالارتفاع المستمر في أسعار العقارات والإيجارات (بوصفهما سعر الأرض) غالباً ما يشكل خطراً على أي اقتصاد، بينما الارتفاع في أسعار رأس المال والرواتب (بوصفها سعر العمل) يشكل مؤشراً حول الرواج بشكل عام.

وهناك إدراك قديم لهذه المشكلة من بعض الاقتصاديين ومنهم ديفيد ريكاردو وآدم سميث وجون ستيوارت ميل، الذين رأوا جميعاً إنَّ ملكية الأراضي المركزة في أيدي فئة بعينها تضر الاقتصاد بشدة واقترح بعضهم فرض ضريبة قيمة الأرض لعلاج تركز الريع، وإعادة جزء من المفقود من الدورة الاقتصادية إليها، فالأراضي تشهد منذ فجر التاريخ دورة متكررة، تبدأ بحالة من الشيوع في ملكيتها، قبل أن تتركز في أيدي البعض، ليتسبب تركز الملكية في أزمات اقتصادية نتيجة لارتفاع تكلفة الإنتاج بشكل كبير دون أن يقابل ذلك الارتفاع الإنتاج ذاته، لتعود ملكية الأرض للتفتت بسبب الأزمات الاقتصادية التي تجعل الأراضي ملجأ للقيمة وهكذا.

ويعتبر الاقتصاديون إنَّ السويد هي الدولة الوحيدة التي نجحت في وضع أسس تحفظ الاقتصاد من التوحش الريعي للأراضي، وذلك من خلال مجموعة من السياسات، لعل أهمها وضع حدود لارتفاع الإيجارات بحيث تفرض بقانون وتتناسب تناسبا طرديا مع الارتفاع أو الانخفاض في الأجور، بما يجعلها رابحة لأصحاب الأراضي دون ظلم للمؤجرين.

وكما يبدو هناك شكل من أشكال العقد الاجتماعي في الدول الاسكندنافية عموماً بعدم السماح لفئة صغيرة بالاستحواذ على النسبة الأكبر من الأراضي، ولذلك تظهر أعلى نسبة ملكية للأراضي بين السكان في تلك الدول، ولا شك فإنَّ توزيع الملكية يسهم في سوق صحي به درجة أعلى من المنافسة وبالتالي تتراجع الممارسات الريعية غير العادية.

ويرى الاقتصاديون إنَّ الحل متاح في التعامل مع الأراضي، غير إنَّه يستلزم تدخلاً حكومياً، لكي يتم السيطرة على نمو الأسعار في القطاع العقاري وكذلك زيادة أسعار الأراضي، لا سيما وهناك تجربة اسكندنافية مطبقة بالفعل في هذا المجال يمكن الاسترشاد بها[١].

---

(١) Josh Ryan–Collins, Toby Lloyd and Laurie Macfarlane, RETHINKING THE ECONOMICS OF LAND AND HOUSING, with the New Economics Foundation, FINANCIAL TIMES BEST BOOKS OF ٢٠١٧. https://www.argaam.com/ar/article/articledetail/id/٥٨٩٧٧٢

اما بالنسبة لمنطقة الدراسة فإنَّ اقتصادها بصورة عامة مرتبط بالوضع الاقتصادي العراقي والذي يتقلب بين الحين والأخر، وإنَّ معظم سكان منطقة الدراسة يعتمدون على الرواتب في تسيير أمور حياتهم، بينما يعتمد القسم الاخر على الاعمال الحرة في تحصيل أموالهم، وبصورة عامة كلما تحسن الوضع الاقتصادي العراقي تحسن اقتصاد المدينة، وهذا بدوره يؤثر على تباين أسعار الأراضي فعندما تكون أوضاع السكان المادية جيدة فإنَّ الأسعار سوف ترتفع ويصبح الطلب عالياً، والعكس عندما يتدهور اقتصاد السكان فإنَّ الأسعار سوف تنخفض أو تبقى ثابتة من دون تغير بسبب قلة الطلب على شراء الأراضي.

٣- معدل البطالة: -

تشير البطالة إلى عدم توفر العمل لشخص راغب فيه مع قدرته على ادائه في مهنة معينة تتفق مع استعداده للعمل، وتحدد البطالة نسبة العمال العاطلين عن العمل بالقياس إلى مجموع القوى العاملة ويقصد بها أيضاً ان يكون الفرد في سن العمل وقادراً عليه جسمياً وعقلياً وراغباً في ادائه ويبحث عنه ولا يجده ما يترتب عليه تعطله على الرغم من احتياجه إلى الاجر الذي يتقاضاه اذا ما توفرت له فرصة عمل(١).

ومن تحليل جدول (٧٦) فقد بلغت نسبة البطالة في منطقة الدراسة (١٩,٢%) من مجموع سكان عينة الدراسة حيث كانت اعلى نسبة في أحياء (الغربية، الغريرات، العصري، الخويلص، الشرقية) إذ بلغت النسب على التوالي (٢٣,٩%، ٢٣,١%، ٢٠,٧%، ٢٠,٧%، ٢٠,٥%) وبلغت اقل النسب في أحياء (النور، الياخات) وبلغت النسب على التوالي (١٥,٧%، ١٦,٢%)، وتأثر البطالة على أسعار الأراضي فكلما ازدادت نسبة البطالة كلما قل مستوى الدخل وبالتالي يقل الاقبال على شراء الأراضي.

مما سبق يتضح لنا إنَّ مستوى الدخل يلعب دوراً مهما في تباين أسعار الأراضي فمن خلال ملاحظة الجدول (٧٥) يتضح لنا وجود تباين في مستويات الدخل اذ بلغت اعلى معدلات الدخل في كل من أحياء (النور والياخات) في حين كانت اقل المعدلات في كل من أحياء (الغربية، الغريرات، العصري، الخويلص، الشرقية) وبالتالي فإنَّ معدلات البطالة تكون في تلك الأحياء أكبر من غيرها اعتماداً على مستوى الدخل.

---

(١) لطيف كامل كليوي، تحليل جغرافي لظاهرة البطالة في محافظة المثنى للمدة (٢٠١٠-٢٠١٦)، مجلة أبحاث البصرة للعلوم الإنسانية، العدد ٢، مجلد ٤٣، ٢٠١٨، ص٢١٧.

جدول (٧٦) معدل البطالة في منطقة الدراسة بحسب الاحياء لعام ٢٠٢٢

ت	اسم الحي	معدل البطالة %
١	حي الغربية	٢٣,٩
٢	حي الشرقية	٢٠,٥
٣	حي علبيات	١٨,٤
٤	حي الخويلص	٢٠,٧
٥	حي الغريرات	٢٣,١
٦	حي الكوبات	١٦,٢
٧	حي العصري	٢٠,٧
٨	حي العمال	١٨,١
٩	حي المنطقة الصناعية	١٩,٨
١٠	حي الياخات	١٦,٢
١١	حي الزهراء	١٨,٢
١٢	حي العمارات	١٨,٥
١٣	حي النور	١٥,٧
١٤	حي الامير	١٩,٤
١٥	حي البيادر	١٩,١
١٦	حي جديدة الاغوات	١٩,٧
١٧	حي الحسين	١٨,٦
	المعدل	١٩,٢

المصدر: – من عمل الباحثة بالاعتماد على الدراسة الميدانية بتاريخ ٢٠٢٢/٦/١٢.

٤– الاعتماد على القروض: –

يعد التمويل العمود الفقري لكل سياسة سكنية فنجاح أية سياسة سكنية ترتكز على السياسة التمويلية[١]، وذلك بإيجاد القنوات والمنافذ الملائمة في توفير التمويل اللازم للأفراد والمؤسسات المعنية بتأمين السكن وفق شروط مناسبة. وتختلف مؤسسات التمويل من دولة إلى أخرى من ناحية الشكل والهيكل ويعتمد ذلك على طبيعة النظام الاقتصادي والمالي المعمول به في تلك الدولة ويُعد هيكل مؤسسات التمويل العقارية أهم الهياكل المعنية بالتمويل الاسكاني مهما اختلفت تسمياتها بين قطر وآخر. فالتمويل السكني يُعرف بانه: تمويل للاستثمار في مجالات شراء وبناء أو تحسين وذلك بضمان حق الحيازة على العقار أو رهنه رسمياً أو غير ذلك من الضمانات التي يقبلها الممول طبقاً للقواعد والإجراءات

(١) باسم الانصاري، السكن الاجتماعي ودور البناء الذاتي في انجاح هذا النوع من السكن، الندوة المنعقدة في تونس عام ١٩٨٨، ص١٠.

التي تحددها اللائحة التنفيذية لقانون التمويل[١]. ويُقدم هذا التمويل من مؤسسات اقراضية متخصصة في هذا المجال (ومنها البنوك التجارية) وتكون هذه القروض في الغالب على نوعين: -

أ- القروض العقارية السكنية: - وهي القروض التي تقدم للأفراد لتمويل إنشاء أو تحسين أو شراء مساكن لهم وهي قروض تمتاز بإنَّها طويلة الأمد تصل مدة السداد فيها إلى (٣٠) سنة.

ب-القروض الانشائية: - وهي القروض التي تقدم للمستثمرين العقاريين في مجال الإسكان خلال مرحلة البناء لمواجهة متطلبات تمويل المشاريع الاسكانية التي يقومون بها ويقدم التمويل لمقاولي البناء بحسب الانجاز ومراحل العمل وغالبا ما تكون هذه القروض قصيرة أو متوسطة الأمد في بعض الأحيان[٢]. وهناك اسباب لقلة التمويل السكني ترجع إلى: -

- قلة دخل الأسرة ومدخراتها.
- عدم توفر البنوك والجمعيات المتخصصة.
- عدم توفر القروض الميسّرة.
- عدم تواجد الاستثمارات في الاسكان بسبب قوانين الايجار.
- ضعف ثقة المستثمر (الجانب الامني - التشريعات).
- تنافس الاستثمارات الأخرى (كالصناعة والتجارة).

وعلى الرغم مما ذكر فإنَّ تمويل قطاع الاسكان قد واجه العديد من المعوقات والمشكلات الاقتصادية والديموغرافية المتمثلة بتدني مساهمة الجهات المتعددة داخل الهيكل الاقتصادي بحل ازمة إسكان الفقراء وذوي الدخل المنخفض والدخل المحدود وانعكاسات التضخم على ذلك القطاع فضلاً عن الهجرة ومعدلات النمو المرتفعة[٣]. وتنحصر أساليب التمويل الاسكاني في العراق بالتمويل من الخطة الاستثمارية السنوية (حيث كانت تخصص مبالغ في خطة التنمية لأنشاء مشاريع سكنية تمول بشكل مباشر من لدن الدولة وفق أسلوب توفير وحدات سكنية مشيدة وموجهة للأسر ذات الدخل المحدود) وقروض المصرف العقاري

---

(١) لؤي طه الملا حويش، واخرون، سياسات تمويل الاسكان الحضري مع الاشارة خاصة للعراق، دار الدكتور للعلوم، بغداد، ٢٠١٣، ص٢٨.

(٢) باسم الانصاري، واخرون، التمويل الاسكاني في العراق، الواقع والتطور، ندوة معالجة السكن في العراق، بغداد، شباط ٢٠٠٠، ص ١-٣.

(٣) مؤيد حميد مجدي، سياسات التمويل الاسكاني في الحد من ازمة السكن في العراق، مجلة الدراسات المحاسبية والمالية، المعهد العالي للدراسات المحاسبية والمالية، المجلد ٨، العدد ٢٤، بغداد، ٢٠١٣، ص٣٩٦-٣٩٧.

وصندوق الإسكان ومصرفي الرافدين والرشيد. ومن خلال الجدول (٧٧) يتضح لنا تفاصيل منح القروض الإسكانية للمواطنين.

جدول (٧٧) القروض الاسكانية الممنوحة للمواطنين في منطقة الدراسة لسنة ٢٠٢٢

ت	الجهة المانحة	نوع القرض	مبلغ القرض/ دينار عراقي	مدة التسديد	نسبة الفائدة سنوياً
١	وزارة الاعمار والإسكان	صندوق الإسكان العراقي	٥٠ مليون كحد اعلى	٢٠ سنة	بدون فوائد
٢	المصرف العقاري	قرض الاسكان	٥٠ مليون كحد اعلى	١٠ سنوات	٣%
٣	المصرف الزراعي	إسكان موظفي الدولة	٥٠ مليون كحد اعلى	١٥ سنة	٦%
٤	مصرف الرشيد	قروض إسكان المواطنين	٥٠ مليون كحد اعلى	٥ سنوات	٨%
٥	مصرف الرافدين	قروض شراء الوحدات السكنية	٤٠ مليون كحد اعلى	١٥ سنة	١٠%

المصدر: – من عمل الباحثة بالاعتماد على: –

١– وزارة الاعمار والإسكان العراقية، ضوابط قروض الإسكان، ٢٠٢٢.

٢– وزارة المالية، ضوابط القروض الاسكانية الممنوحة من قبل المصارف، ٢٠٢٢.

يتضح من خلال الجدول (٧٧) تباين القروض الاسكانية الممنوحة للمواطنين من المصارف الحكومية وإنَّ أفضل هذه القروض هي قروض وزارة الاعمار والإسكان العراقية والتي تمنح للمواطنين بدون فوائد وبالأقساط المريحة، مما يشجع أكبر عدد من المواطنين على الاقبال عليها ولا سيما ذوي الدخل المحدود، كونها لا تتعارض مع التعاليم الإسلامية على العكس من القروض الربحية الأخرى التي يكون مقابل سحبها فوائد يعرض عنها المواطنين.

ومن خلال الجدول (٧٨) يتضح لنا إنَّ نسبة الاعتماد على القروض في منطقة الدراسة هي نسبة قليلة حيث بلغت (١٣,٤%) وأن اعلى نسبة في أحياء (الشرقية، العمارات، العصري، الغربية) والتي بلغت على التوالي (٢٧,٧%، ٢٣,٥%، ٢٢,٧%، ٢١,٢%)، وهذا يدل على إنَّ الاعتماد على القروض لا يعد حلا لمشاكل ارتفاع الأسعار، لأنَّها سوف تشكل عبئاً على السكان لكونهم لا يملكون حق تسديد القروض التي يسحبونها وبذلك تتفاقم المشكلة مرة أخرى.

جدول (٧٨) معدل الاعتماد على القروض الإسكانية في منطقة الدراسة بحسب الاحياء لعام ٢٠٢٢

ت	اسم الحي	معدل القروض %
١	حي الغربية	٢١,٢
٢	حي الشرقية	٢٧,٧
٣	حي عليبات	١٧,٥
٤	حي الخويلص	١٩,٣
٥	حي الغريرات	٧,٢
٦	حي الكوبات	٣,٣
٧	حي العصري	٢٢,٧
٨	حي العمال	١٨,١
٩	حي المنطقة الصناعية	٩,٨
١٠	حي الياخات	٦,٢
١١	حي الزهراء	١٨,٢
١٢	حي العمارات	٢٣,٥
١٣	حي النور	١٦,٧
١٤	حي الامير	٢,٤
١٥	حي البيادر	٠
١٦	حي جديدة الاغوات	٠
١٧	حي الحسين	١٥,١
	المعدل	١٣,٤

المصدر: – المصدر: – من عمل الباحثة بالاعتماد على الدراسة الميدانية بتاريخ ٢٠٢٢/٦/١٢. وبيانات مصرف الرافدين فرع ديالى.

ثانياً: - الجوانب الاجتماعية: -

تؤثر العوامل الاجتماعية في التركيب الداخلي للمدينة وامتدادها المساحي، والعمراني، وهذه العوامل لا يظهر تأثيرها بشكل منفرد بل تتداخل جميعها لتشكل الصورة النهائية والحقيقية لاستخدامات الأرض الحضرية ومراحل توسعها حاضراً ومستقبلاً[١]، وتتمثل العوامل الاجتماعية بما يلي: -

١- نمو السكان وكثافتهم: -

تعد زيادة السكان السبب الرئيس لارتفاع قيم الاراضي إذ توجد علاقة طردية بينهما فكلما زاد عدد السكان وزادت الكثافة العددية في المسكن الواحد وتعددت الأسر فيها كلما تطلب ذلك الحاجة إلى توفير المزيد من قطع الاراضي لبناء المساكن لاستيعاب ذلك الارتفاع في عدد الأسر، إلا أن تلك القيم لا يكون ارتفاعها مطلقاً مع ارتفاع عدد السكان بل أنه يعتمد على مدى توافر الاراضي المخصصة للسكن فحيثما تكون الاراضي متاحة تكون هناك امكانية للسيطرة على سوق الأرض والتحكم في ارتفاع الأسعار الذي يحدث أحياناً، وقد ذكرنا في الفصل الأول أحصائيات عن نمو السكان في المدينة لعام (٢٠٢٢) والذي وصل فيه عدد السكان إلى (٦٦٦٠٧) نسمة جدول (٥) ، وقد كان لهذه الزيادة في عدد السكان وزيادة الكثافات السكانية على مستوى الأحياء الاثر الواضح في تصاعد مستوى الطلب على الاراضي السكنية الذي بدوره أدى إلى انفلات الأسعار في سوق الأرض وعدم القدرة في السيطرة عليها لا سيما عند تزامنه مع الضعف الاداري والرقابي للدولة نتيجة للظروف التي مر بها العراق في السنوات الاخيرة، ومن الطبيعي أن تكون أكثر المناطق كثافة بالسكان أو التي يزداد فيها عدد العوائل التي تتواجد في مسكن واحد في المدينة هي الأكثر طلباً لشراء الأرض السكنية لا سيما في الأحياء ذات الدخل المحدود مثل أحياء الشرقية والغربية وعليبات والحسين، وغالباً ما تكون هذه الطلبات في مناطق أخرى من المدينة لعدم توافر الاراضي الفارغة في هذه الأحياء، وقد شجع ذلك سماسرة الاراضي واصحاب مكاتب العقارات على التحكم بالسوق ورفع أسعار الأراضي السكنية بشكل لا يتوازى مع مقدار الدخل المتوافر للمواطن العادي وقد شكل ذلك أزمة سكنية حاده كما أدى إلى زيادة العجز السكني في المدينة بشكل لا يمكن السيطرة عليه بسهولة، كما أدى توزيع السكان غير المدروس والذي يعتمد على اختيار المواطن للمنطقة التي يريد السكن فيها وعدم وجود الخطط المناسبة للسكن والمشاريع السكنية للدولة إلى استغلال أراضِ

(١) بشير ابراهيم الطيف، وآخران، خدمات المدن، دراسة في الجغرافيا التنموية، دار البصائر للطباعة والنشر، بيروت، ط١، ٢٠٠٩، ص١٤٣.

غير مخصصة للسكن وقد رافق ذلك صغر مساحات المساكن وتكدس العوائل فيها والذي سبب أثار سلبية كثيرة للمواطن وللمدينة.

٢- تغير رغبات الافراد: -

تختلف اذواق الناس ورغباتهم في درجة تفضيلهم لقطعة الأرض من حيث المساحة أو الموقع أو الموضع، إنَّ الذوق هو من المتغيرات أو العوامل التي لا يمكن قياسها سواء بوحدات عينية معينة أو نقدية، إنما يمكن توصيفها فقط كالعادات والتقاليد والتفضيلات المختلفة للمستهلك ونحصرها تحت ما يطلق عليه بذوق المستهلك، فإذا توجه ذوق المستهلك إلى سلعة معينة فمن الطبيعي إنَّ الطلب على هذه السلعة سوف يزيد أما إذا توجه الذوق بعيداً عن هذه السلعة فإنَّ الطلب عليها سوف يقل. جدول (٧٩).

جدول (٧٩) معدل تغير رغبات الافراد في منطقة الدراسة حسب الاحياء لعام ٢٠٢٢

ت	اسم الحي	تغير رغبات الافراد %
١	حي الغربية	٢٣,٧
٢	حي الشرقية	٢٦,٤
٣	حي عليبات	١٥,٢
٤	حي الخويلص	١٢,٥
٥	حي الغريرات	١٢,٢
٦	حي الكوبات	١٠,٢
٧	حي العصري	٢٢,٨
٨	حي العمال	٢٠,٣
٩	حي المنطقة الصناعية	٩,٤
١٠	حي الياخات	١١,٢
١١	حي الزهراء	١٤,٦
١٢	حي العمارات	٢١,١
١٣	حي النور	١٥,٧
١٤	حي الامير	١٣,٣
١٥	حي البيادر	١٧,٨
١٦	حي جديدة الاغوات	٩,٦
١٧	حي الحسين	٢٢,٢
	المعدل	١٦,٣

المصدر: - المصدر: - من عمل الباحثة بالاعتماد على الدراسة الميدانية بتاريخ ٢٠٢٢/٦/١٣.

ومن خلال جدول (٧٩) بلغت نسبة رغبات الافراد (١٦,٣%) إذ بلغت اعلى نسبة في أحياء (الشرقية، الغربية، العصري، الحسين، العمارات، العمال) وبلغت النسب على التوالي (٢٦,٤%، ٢٣,٧%، ٢٢,٨% ٢٢,٢%، ٢١,١%، ٢٠,٣%) وتشير هذه النسب إلى رغبات السكان في تغير محل سكناهم وانتقالهم من مكان إلى اخر وبحسب رغباتهم الشخصية.

ولذلك تختلف أسعار الاراضي في منطقة الدراسة بحسب أذواق الناس، فبعضهم يرغب في السكن داخل مركز المدينة وبعضهم الاخر يرغب في السكن في الأحياء الجديدة، وبعض الأشخاص ينشقون عن الأسرة الكبيرة مما يدفعهم إلى شراء أرض جديدة للسكن، وكل هذا يؤثر على سعر قطعة الأرض وتباين أسعارها من منطقة إلى أخرى، وبحسب الدراسة الميدانية فإنَّ أغلب الأحياء تتكون من اسرتين أو أكثر في المنزل الواحد وبسبب الوضع المادي لأرباب الأسر والذين لا يمكنهم شراء أرض جديدة لغرض الانشقاق لذلك ينعكس هذا السبب على تباين أسعار الأراضي من منطقة إلى أخرى.

٣- الهجرة من الريف إلى المدن: -

تعد المدن أقطاب جذب للفائض السكاني من المناطق الريفية والمدن الصغيرة، وذلك نظراً لما تمتلكه من قدرة أستلاب عالية المستوى لسكان تلك المناطق، إذ تتوفر بها فرص العمل، ومستوى الأجور، والخدمات وغيره، وكل ذلك يعد حوافزاً محركة لتيارات الهجرة الريفية[(١)]، وتعود أسباب الهجرة من الريف إلى مدينة الخالص لأسباب عديده ومنها[(٢)]:-

أ- ألتباين الكبير بين القرى ومدينة الخالص في مستوى الخدمات العامة، وخدمات البنية التحتية، إذ تفتقر القرى في المدينة إلى كثير من الخدمات خاصة، خدمات شبكه تجهيز الماء الصافي، وتعبيد الطرق والشوارع، الامر الذي جعل تلك المناطق تعيش عزلة موسمية بسبب سقوط الامطار شتاءً وانعدام الرؤية والتذرية الغبارية صيفاً.

---

(١) محمد شرتوح الرحبي، الجزرات السكانية الريفية في المدن الكبرى، دراسة تطبيقية على مدينة الموصل، مجلة التربية والعلم، المجلد ١٥، العدد ١٧، ٢٠٠٨، ص٣١٥

(٢) خالد أحمد عيدان الحديدي، التريف الحضري في مدينة الموصل، الاسباب والنتائج، مجلة جامعة تكريت للعلوم الانسانية، المجلد ٢٠، العدد ٤، ٢٠١٣، ص٢٦٥.

ب-إنّ الهجرة إلى مدينة الخالص تأتي من أنَّ مناطق الظهير الإقليمي للمدينة والذي يمتاز بقدرته المتواضعة على إعالة السكان، يقابل ذلك قدرة استقطابية فذة تتمتع بها مدينة الخالص، وهذا يُعَدُّ عامل إغراء لسكان تلك المناطق في التوجه نحو المدينة.

ت-ظهور قوة الطرد المركزية في المناطق الريفية، وارتفاع القوة الاستقطابية لمدينة الخالص.

ث-الهجرات القسرية لسكان المستقرات الريفية إلى المدينة في فترات الاحداث الارهابية والتي اجبرت سكان تلك المناطق للهجرة إلى مركز المدينة، وتكدسوا في معظم أحياء المدينة بشكل عشوائي.

ج- لا توجد قوانين وأنظمة رادعة للهجرة من الريف إلى المدن، إذ إنَّ القانون العراقي لا يمانع من انتقال الافراد من القرى إلى المراكز الحضرية، فأصبحت هناك هجرات كبيره إلى مدينة الخالص فأقامت الكثير من الأحياء السكنية على أطراف الحيز الحضري في السبعينات والثمانينات، وهذه الأحياء ظهرت على أراضٍ تعود ملكيتها للدولة، وبعد فترة زمنيةً تم تمليكها لشاغليها بقرارات ادارية.

ومن خلال الجدول (٨٠) يتضح لنا ان معدلات الهجرة بلغت (١٤٥٤٠) نسمة للمدة (٢٠١٣-٢٠٢٠) ويعود ذلك إلى الأوضاع الأمنية التي شهدتها المدينة في تلك المدة مما جعل سكان المناطق المحيطة والمنعزلة تلجأ إلى المدينة بسبب تدهور الأوضاع الأمنية آنذاك وان هذا الزخم أدى إلى زيادة الضغط على الوحدات السكنية في المدينة مما انعكس على زيادة المجمعات العشوائية وبناء الدور على الأراضي المملوكة للدولة رافقها زيادة في الطلب على الأراضي مما عمل على تغير أسعار الأرض نحو الارتفاع.

جدول (٨٠) صافي الهجرة من الريف إلى المدينة للمدة (٢٠١٠-٢٠٢٢)

السنوات	عدد السكان	الولادات	الوفيات	صافي الهجرة*
٢٠١٣	٥١٥٨٧	٧٧٤٠	٧٣٦	١٤٥٤٠
٢٠٢٠	٦٦٦٠٧	٩٦٥٠	١٢١٦	

المصدر: - مديرية إحصاء محافظة ديالى، تقديرات السكان لمحافظة ديالى لعام ٢٠١٣، ٢٠٢٠.

***تم احتساب صافي الهجرة بطريقة الإحصاءات الحيوية وفق المعادلة الاتية: -**

(مجموع السكان في التعداد الثاني- مجموع السكان في التعداد الأول) - (المواليد- الوفيات)

ينظر: - احمد نجم الدين، جغرافية سكان العراق، مطبعة بغداد، بغداد، ١٩٨٢، ص١١٤.

ثالثا: – الجوانب الوظيفية: – وتشمل: –

١– تغير الاستعمال الوظيفي: –

تعد ظاهرة التغير الوظيفي من الظواهر التي تعبر عن عضوية وديناميكية المدينة ومما يؤدي إلى استمراريتها جملة من المتغيرات منها سهولة الوصول[1]، وقد برزت ظاهرة التبدل الوظيفي بشكل واسع في مدينة الخالص لاسيما في الأحياء السكنية القريبة من منطقة الاعمال المركزية لاسيما في أحياء عليبات والشرقية والغربية. فمن خلال ملاحظة الجدول (٨١) والشكل (٣٩) يتضح لنا ان نسبة التغير بلغت على التوالي (٤٦,٢%، ٤١,٨%، ٢٢%) اذ تبدلت وظيفة معظم الوحدات المعمارية فيها من سكنية إلى تجارية أو صناعية أو خدمية أو مكاتب أو عيادات للأطباء وغيرها، وتتباين ظاهرة التغير الوظيفي بين اجزاء مدينة الخالص بنسب مختلفة، فقد بلغت الوحدات المعمارية المحورة (التي اصابها التغير الوظيفي) (١٥,٢%) من حجم العينة الكلي البالغة (١٠٨٣١) وحدة معمارية، كما تباينت هذه النسب بحسب الأحياء، فكانت اعلى نسبة لها للوحدات المعمارية من حيث تغير وظيفة الابنية في حي المنطقة الصناعية بلغت (٥٦,٥%)، ثم الحي العصري وبنسبة (٢١,٤%)، وحي الخويلص وبنسبة (٢٠,٤%).

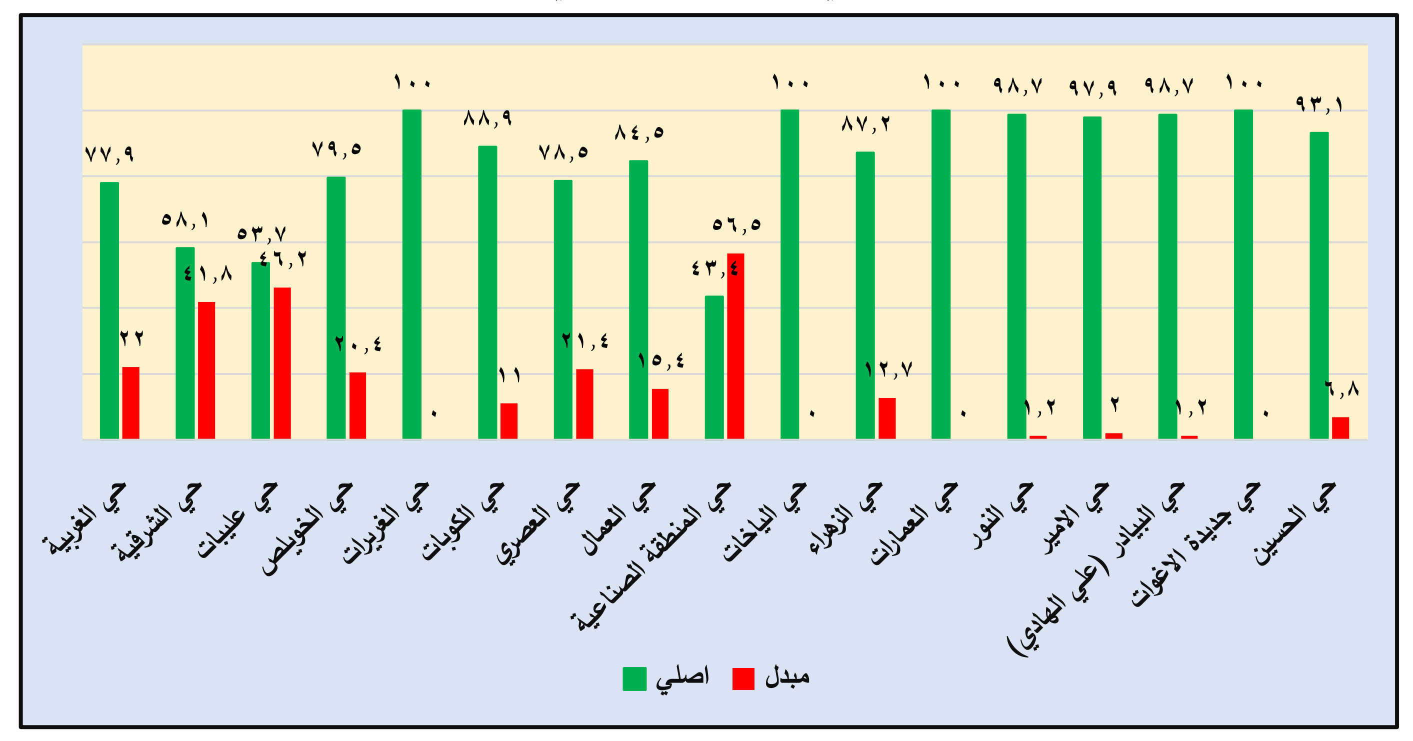
جدول (٨١) نسبة التغير الوظيفي للوحدات المعمارية في منطقة الدراسة لعام ٢٠٢٢

ت	اسم الحي	التغير الوظيفي %		ت	اسم الحي	التغير الوظيفي %	
		أصلي	مبدل			أصلي	مبدل
١	حي الغربية	٧٧,٩	٢٢	١٠	حي الياخات	١٠٠	٠
٢	حي الشرقية	٥٨,١	٤١,٨	١١	حي الزهراء	٨٧,٢	١٢,٧
٣	حي عليبات	٥٣,٧	٤٦,٢	١٢	حي العمارات	١٠٠	٠
٤	حي الخويلص	٧٩,٥	٢٠,٤	١٣	حي النور	٩٨,٧	١,٢
٥	حي الغريرات	١٠٠	٠	١٤	حي الامير	٩٧,٩	٢
٦	حي الكوبات	٨٨,٩	١١	١٥	حي البيادر (علي الهادي)	٩٨,٧	١,٢
٧	حي العصري	٧٨,٥	٢١,٤	١٦	حي جديدة الاغوات	١٠٠	٠
٨	حي العمال	٨٤,٥	١٥,٤	١٧	حي الحسين	٩٣,١	٦,٨
٩	حي المنطقة الصناعية	٤٣,٤	٥٦,٥		المعدل	٨٤,٧	١٥,٢

المصدر: – من عمل الباحثة بالاعتماد على استمارة الاستبيان

(١) عبد الناصر صبري شاهر الراوي، دور النقل في البناء الوظيفي والعمراني للمدن دراسة لمدن الرمادي والفلوجة والحبانية، أطروحة دكتوراه (غير منشورة)، كلية الآداب، جامعة بغداد، ١٩٩٥، ص٢٠٩

شكل (٣٩) نسبة التغير الوظيفي للوحدات المعمارية في منطقة الدراسة لعام ٢٠٢٢



المصدر: – من عمل الباحثة بالاعتماد على جدول (٨١)

٢– التفاعل الوظيفي: –

من المعروف إنَّ كل تفاعل ما هو الاَّ علاقة تبادلية تنشأ بين طرفين وتتدخل ظروف معينة في تنظيم هذا التفاعل والتأثير عليه سلبا أو إيجابا. ولا يشذ التفاعل الوظيفي لأسعار الأرض الذي يهدف البحث إلى تحليله عن هذا المفهوم فهو يتأثر بعوامل عديدة يمكن تصنيفها في فئتين هما العوامل المكانية التي تفرضها ظروف الموضع وطبيعة توزيع استعمالات الأرض تبعا له والعوامل الوظيفية المحكومة بقوى نوعية غير ملموسة كقوى العرض والطلب وسوق الأرض الحضرية بل وحتى طبيعة الانشطة نفسها مثل نوعية العمل التجاري أو الصناعي وغير ذلك[١].

إنَّ عملية رصد الوظائف الاساسية (الفعاليات)، التي تؤدى في المدن، تحقق القدرة على تحليلها مكانيا وتحديد نمط التفاعل بين استعمالات الأرض فيها، لاسيما الفعاليات الغالب على تركيبها الجانب

(١) مصطفى عبد الجليل إبراهيم القره غولي، دراسة وتحليل التفاعل الوظيفي بين استعمالات الأرض الحضرية – دراسة تحليلية – ميدانية – مقارنة بين مدينتي النجف الأشرف وكربلاء المقدسة باستخدام نظم المعلومات الجغرافية (GIS)، أطروحة دكتوراه (غير منشورة)، المعهد العالي للتخطيط الحضري والإقليمي للدراسات العليا، جامعة بغداد، ٢٠١٤، ص١١٦.

الاقتصادي. ولفهم المدينة بصورة أوضح، يمكن عدها مشكلة مكانية متشعبة الارتباطات، وهذه الارتباطات تتمثل بالعلاقات القائمة بين وظائف ونشاطات المدينة لذا يجب فهم الية عمل المدينة وتقبلها كما هي، بعد ذلك يتم التوجه لتحليل وضعها القائم، على اساس إنَّ يكون ذلك وفقا لألية التوزيع المكاني للنشاطات في ضوء العلاقة مع توزيع الكثافات السكانية[١].

يتضح من الجدول (٨٢) حجم التفاعل بين الخدمات الأساسية مع متغيرات الدراسة فقد شكل العامل الأول (العمراني) (٥) تفاعلات ذات تأثير وصل إلى (٢٥,٢٠%) من مجموع تباين العوامل الأخرى، اما العامل الثاني (التجاري) فقد شكل نسبة تباين (١٤,٣٢%) من مجموع تأثير العوامل وعند تحليل طبيعة الارتباط لهذه المتغيرات ومن خلال مصفوفة الارتباط للتحليل العاملي (ملحق ٦) يتضح ان هناك علاقة ارتباط واضحة بين مجموعة متغيرات العامل الثاني (الاقتصادي/التجاري) إذ بلغت نسبة الترابط بين نمط بناء المسكن (طابق واحد) مع نمط بناء المسكن (طابقين) (-١,٠٠) وارتبط بمتغيرات (ملك صرف والايجار وعمر المسكن ٢٠-٢٩ سنة)، وبلغت النسبة على التوالي (٠,٦٢٥، ٠,٦٤٤-، ٠,٥٣٧-) وأن هذا العامل يتركز في الأحياء ذات العمر الزمني الذي يتراوح بين ٢٠ و٣٠ سنة.

اما العامل (السكني) فقد بلغت نسبة التباين للعامل الثالث (١١,٩٣%) وبلغ عدد المتغيرات (٥) متغيرات وهي (مساحة المسكن ١٠٠-٢٠٠ م٢، مساحة المسكن ٢٠١-٣٠٠ م٢، البناء المتجاوز، سبب السكن الاقتصادي، سبب السكن الاجتماعي) ومن خلال مصفوفة الارتباط للتحليل العاملي نجد أن هناك ارتباطاً سلبياً بين مساحة المسكن ١٠٠-٢٠٠ م٢ وبين مساحة المسكن ٢٠١-٣٠٠ م٢ والبناء المتجاوز وسبب السكن الاقتصادي وبدرجة تشبع سالبة بلغت على التوالي (٠,٩٥٨-، ٠,٦٠٩-، ٠,٦١٩-) وبينه وبين متغير سبب السكن الاجتماعي أيضا بدرجة تشبع موجبة (٠,٦٨٨) أي أن العلاقة عكسية بين مساحة المسكن ١٠٠-٢٠٠ م٢ وبين متغيرات مساحة المسكن ٢٠١-٣٠٠ م٢، البناء المتجأوز، سبب السكن الاقتصادي والعكس صحيح، ويعد العامل الرابع (الوظيفي /الخدمي) من أقل العوامل تأثيرا بنسبة تباين (١١,٠٤%) كما أنه أقل العوامل احتواء للمتغيرات بواقع متغير واحد وهو (الرغبة الشخصية في السكن) ومن خلال مصفوفة الارتباط للتحليل العاملي نجد إنَّه لا توجد أي علاقة

---

(١) هبة فائز كريم، تحليل التفاعل الوظيفي بين استعمالات الأرض الحضرية – منطقة الدراسة السيدية، رسالة دبلوم عالي (غير منشورة)، المعهد العالي للتخطيط الحضري والإقليمي للدراسات العليا، جامعة بغداد، ٢٠١٤، ص١٦.

ارتباطية بين متغير الرغبة الشخصية وبقية المتغيرات وهذا يعني إنَّه لا يوجد تأثير لهذا العامل على تبيان أسعار الأراضي في أحياء منطقة الدراسة.

وان هذه العوامل بمجموعها (العامل العمراني، العامل التجاري، العامل السكني، العامل الخدمي) هي عوامل متفاعلة فيما بينها وتشكل المظهر العام للمدينة اذ لا يمكن الاستغناء عن أحد هذه العوامل أو رفضها من الشكل العام للمظهر الحضري لها.

جدول (٨٢) التفاعل الوظيفي للمتغيرات الأساسية والوظائف الرئيسة في المدينة لعام ٢٠٢٢

المتغيرات	العامل العمراني	العامل التجاري	العامل السكني	العامل الخدمي
المساحة ١٠٠ إلى ٢٠٠ م٢	-٠,١٦٧		-٠,٨٣٨	-٠,١٢٤
المساحة ٢٠١-٣٠٠ م٢			٠,٨٩٠	٠,١٦٠
المساحة ٣٠١ م٢- فأكثر	٠,٣٢٢	٠,٤٠٨	-٠,٤٤٥	-٠,١٥٦
طابق واحد		٠,٩٢٨		
طابقين		-٠,٩٢٧		
ملك صرف		٠,٨٠٦		٠,٢٣٦
ايجار		-٠,٨٢٦	-٠,١٨٢	-٠,٢٥٣
تجاوز			٠,٥٩٤	-٠,٢٣٥
عمر المسكن ١-٩ سنة	-٠,٩٤٠	٠,١١٩		
عمر المسكن ١٠-١٩ سنة	-٠,٩٠٦	٠,٢١٢		٠,١٣٦
عمر المسكن ٢٠-٢٩ سنة		-٠,٣٤٧		
عمر المسكن ٣٠-٣٩ سنة	٠,٦٢٤			
عمر المسكن ٤٠سنة- فأكثر	٠,٩٠٣		٠,١٠١	
سبب السكن الاقتصادي	٠,٥١٥	-٠,١٥٨	٠,٥٦١	-٠,٣٦٦
سبب السكن الاجتماعي	-٠,٤١١		-٠,٧٠٥	٠,٣٧٧
الرغبة الشخصية في السكن	-٠,٣٠١	٠,٤٣٦		-٠,٦٣٨

المصدر: - من عمل الباحثة بالاعتماد على برنامج SPSS ونتائج البيانات المدخل للمتغيرات المأخوذة من استمارة الاستبيان.

من ذلك يكون بالإمكان تجزئة الفعاليات والنشاطات الأساسية في المدينة إلى فئات، بهدف التحليل والدراسة، ويختلف عدد وحجم هذه الفئات اعتمادا على اسلوب وطريقة التحليل، فإنَّ كانت قياسية أو لأغراض المسح الميداني فان التجزئة والتفصيل مهمة جدا للسيطرة على ادق التفاصيل وجمع المعلومات الوافية، وان كانت لفهم آلية العمل والتفاعل، فيفضل ان تؤخذ هذه الفعاليات ضمن إطارها العام، وبما

انه توجد علاقة واضحة بين موقع كل فعالية حضرية ضمن تنظيم الفعاليات الحضرية العام ومدى قدرتها على التفاعل وواضحة بين موقع كل فعالية حضرية ضمن تنظيم الفعاليات الحضرية العام ومدى قدرتها على التفاعل والتأثير، إذن يمكن من خلال ذلك تفسير الأنماط السلوكية للأفراد والمؤسسات المجتمعية، ومعرفة حجم تأثير هذه التفاعلات على نمط التفاعل الوظيفي بين استعمالات الأرض وكيفية تحريك قوى سوق الأرض الحضرية.

لذلك يمكن تحديد أربع فعاليات رئيسة بالمدينة، تشكل الثقل الأكبر في قيادة وتغيير الأنماط السلوكية، ومن ثم خريطة استعمالات الأرض، وهي: -

أ- الفعالية التجارية (السوق والتسوق): -

من المعروف ان الغرض من تأدية هذه الفعالية ينحصر في جانبين، الأول ترفيهي والثاني وظيفي، والمهم لدينا هو الأخير، لما تمتاز به هذه العملية من انتظام دوري مستمر. وهناك الكثير من العوامل التي تؤثر على زيادة حجم هذه الفعالية أو تقلصها من أهمها: -

- زيادة الكثافة السكانية المؤدي إلى زيادة الطلب على هذه الخدمة.
- ارتفاع حجم مستوى دخل الفرد الحقيقي وتأثيره على زيادة قوة الفرد الشرائية ودفع هذه الخدمة على انتشار أوسع.
- زيادة الوعي الثقافي المقرون بزيادة متطلبات وحاجات الفرد، ومن ثم زيادة الطلب على هذه الخدمة. من جانب آخر، فإنَّ مقدم هذه الخدمة مستفيد من الربح الإضافي جراء خدمته. وبما إنَّ هذه الخدمة متعلقة جدا بعامل سهولة الوصول والحركة لمكان تقديم الخدمة، سيكون من الضروري اختيار مكان قريب على أماكن تركز كثافات السكان في المدينة، فضلا عما يجب إنَّ تحققه هذه الأماكن من تنوع ومقارنة بين الخدمات المقدمة للاختيار الأفضل[١]. ويمكن تحديد ثلاثة انماط رئيسة لتوزيع استعمالات الأرض التجارية داخل المدينة[٢]: -
- النمط الموجه باتجاه الشوارع الرئيسة: - المعتمد على تسهيلات الحركة وتدفق المرور.
- النمط الموجه بحسب سهولة الوصول: - الذي تتجمع به الاستعمالات التجارية على شكل عقد مترتبة هرميا.

---

(١) J. Parry Lewis, Urban Economics, Edward Arnold, ١٩٧٩, London. P: ١٢١
(٢) Ronald R. Boycc & Alan F. Williams, the Bases of Economic Geography, Clarke, Doble Brendon Ltd., London, ١٩٧٩, p ٢٨٩.

- النمط الموجه وفق أسعار الأرض الاقل: – المتمثل بالأسواق التي تقدم خدماتها لوحدات الجيرة السكنية.

إنَّ علاقة العرض والطلب على هذه الخدمة حساسة جداً، اذ بزيادة أحدهما تكون الزيادة مباشرة في الأخر وهذا الارتباط تلقائي جدا ضمن تفاعلات قوى السوق الموجودة، لإنَّ مرونة تحويل أي استعمال إلى الاستعمال التجاري لتقديم هذه الخدمة عالٍ جداً، لاسيما ان زيادة الطلب متمثل بزيادة السكان المنتشرين في أجزاء المدينة كافة، وعلى اختلاف كثافتهم، في حين سيتمثل جانب العرض بالأبنية ذات الوظيفة التجارية أصلا أو المحور استعمالها عن استعمال اخر. إذ من البديهي اختيار المستثمر لمكان تقديم الخدمة التجارية قريبا من مكان وجود الطلب لاسيما ان إمكانية تغيير مكان عرض هذه الخدمة أسهل بكثير من تغيير مكان عامل الطلب عليها (السكان).

إنَّ مقدمي خدمة التسوق، على اختلافهم، يسعون إلى إيجاد أماكن تكون قريبة وسهلة الوصول بالنسبة للمناطق السكنية كافة، والتي يمكن ان تتحقق من خلال مجموعة مواقع معينة داخل المدينة، ولا يمكن لأي من هذه الأسواق توفير الخدمة لكافة سكان المدينة، لذا نجد ان أصحاب هذه الخدمة يلجئون لتحقيق هدفين هما[١]: –

- تحقيق التجزئة في ظل التنوع.
- تحقيق التكامل ضمن التخصص أو المجال الواحد في تقديم الخدمة.

عند ذلك بالإمكان تفسير ظهور عدة أسواق في أماكن مختلفة في المدينة، لكل منها تخصص معين، يرتبط حجم كل منها بحجم التردد على ذلك النوع من الخدمة، وهذا ايضا ما يوضح تجمع أصحاب المحال التجارية التي تقدم النوع نفسه من التخصص في مكان واحد، على الرغم من التنافس الحاصل بينها. اما بالنسبة للوفورات الخارجية فإنَّ حقيقة التجمع وإنشاء الأسواق التخصصية ما هو الا استجابة لسلوك المستهلك، وبهدف عرض أكبر للخدمات بأقل الجهود والكلف، وبالتالي يكون عامل المنافسة بين مقدمي الصنف الواحد من الخدمة، والذي يعد العامل المكمل والشرط الأساس لنجاح واستقرار تطور السوق.

(١) Barrie Needham, How Cities Work, Pergamon Press, ١٩٧٧, U. K., p. ٧٨

ب-الفعالية الوظيفية (العمل والأيدي العاملة): -

إنَّ عامل سهولة الوصول يعتبر من أهم العوامل الاساسية المؤثرة على هذه الفعالية، لاسيما في المؤسسات الحكومية ومؤسسات القطاع العام، لإنَّ عموم هذه المؤسسات، وحتى الخاصة منها، توقع في مركز المدينة، وتقدم خدمتها للأفراد بصورة أكبر منها للمؤسسات، لذا فإنَّ عملية توقيع هذه المؤسسات تهدف دائما لإنَّ تكون قريبة من السكان، ولاسيما عبر وسائل النقل العام، وعموما فإنَّ أماكن توقيع هذه المؤسسات محددة بمركز المدينة والمراكز القطاعية فيها، فان هذه المؤسسات تتجمع في محاور مكونة مجمعات وظيفية، الذي أوجد أهم عامل من عوامل الوفورات الحضرية وهو سرعة تبادل وانتقال المعلومات بين هذه المؤسسات[١].

لذا نجد ان كلفة الرحلة (ماديا ومعنويا) ذات عامل أساس في تشكيل الهيكل الحضري نتيجة للموازنة التقليدية بين موقع العمل وموقع السكن، الذي يوضح تمركز هذه المؤسسات ضمن مناطق عقد النقل الحضري العام في المدينة.

ت-الفعالية الصناعية (الصناعة ومدخلات العملية الإنتاجية): -

إنَّ التعامل مع التوقيع الصناعي في المدينة ذو جانبين، الأول يظهر في نوع الصناعات التي توقع في خارج المدينة (الأطراف)، وأغلب هذه الصناعات هي الثقيلة والملوثة، لكن مع ذلك فان حاجة المدينة اليومية لها ضرورية، وصفة هذه الصناعات هي قدرتها على نقل خدماتها للأفراد داخل المدينة مثل الصناعات الغذائية وغيرها، ويظهر الجانب الثاني في الصناعات التي تكون على تماس مباشر مع حياة الفرد اليومية، والتي لا يمكن ان تنقل خدماتها للفرد، واغلب هذه الصناعات هي الصناعات الخدمية. وغالبا ما توقع ضمن المراكز القطاعية للمدن في ابتعاد ملحوظ عن أماكن تجمع المؤسسات الحكومية، اجتنابا للزخم المتولد من عملية التوقيع وسعيا وراء إحداث التوازن في استعمالات الأرض[٢].

ويمكن تمييز أهم أنماط توقيع استعمالات الأرض الصناعية داخل المدينة[٣]: -

- المساحات الصغيرة بالقرب من مراكز المدن.
- المساحات الكبيرة قرب عقد النقل والتقاطعات المهمة.

---

(١) Barrie Needham, previous source, p.١٠٦.
(٢) Barrie Needham, previous source, p.٧٠.
(٣) Ronald R. Boycc, previous source, p.٢٧٨.

- المساحات الكبيرة ضمن المناطق المعزولة.

بصورة عامة يشترط في مواقع العمل قربها من عقد النقل، ليتمكن طالبو هذه الخدمة، فضلا عن الايدي العاملة فيها من الوصول بسهولة، ويكمن نجاح هذه المجمعات في تكامل خدماتها وتخصصها في الوقت نفسه، وبالتالي عند توقيعها في مراكز المدن أو المراكز القطاعية، أو حتى في الأطراف، ستتوفر لها العمالة من سكان تلك المناطق، ومن جهة لن يجد طالب الخدمة صعوبة في الوصول إليها، في حين سيتم التقليل من أهمية بقية العوامل المؤثرة على عملية التوقيع، مثل توفر الطاقة والمواد الأولية ومختلف البنى الارتكازية، لإنَّ التطور والعامل التقني حد من تأثيرات هذه العوامل بصورة ملحوظة جدا.

إمّا بالنسبة لما يتعلق بالوفورات الحضرية فأصبحت لا تشكل عبئا مطلقا، والفضل كذلك إلى العامل التقني، مع ذلك يبرز هنا عامل جديد هو سرعة الابتكار والتطور التكنولوجي المعتمد على سرعة انتقال المعلومات التي تؤدي دورا مهما في زيادة حجم منطقة السوق وبالتالي الأرباح، أي إنَّ التفاعل التكنولوجي والصناعة المعلوماتية ستكون من أهم الوفورات الممكن ان تحصل في هذه المجمعات[١].

ث-فعالية السكن (السكان والخدمات المجتمعية): -

إنَّ السكن حاجة ملحة وأساسية لأي إنسان، فهو على استعداد لدفع نسبة كبيرة من دخله لضمان تحقق واستمرار فعالية السكن، وتتوقف هذه العملية على مفاهيم العرض والطلب ضمن بيئة سوق الأرض الحضرية[٢].

فالطلب على السكن هو قدرة الفرد على توفير النقد الكافي ليستطيع به الحصول على سكن وفق معايير معينة[*]، أي انه إمكانية دفع المال (القوة الشرائية) وما يحتاجه من تمويل (دعم المؤسسات المصرفية) ذلك الذي سيؤدي بالطلب إلى تحريك قوى السوق للتوازن ويتم الاستثمار باستغلال ما متاح من الأرض. ومن اهم العناصر التي تحدد عامل الطلب هو مساحة القطعة السكنية وموقعها[٣]. أما بالنسبة للعرض السكني، فهو محاولة لامتصاص الطلب على السكن من خلال اتجاهين[٤]: -

(١) J. Parry Lewis, previous source, p. ١٣٠.
(٢) Barrie Needham, previous source, p.٥٦.
(*) يتوقف السكن على مستوى المعايير الموجودة، فكلما ارتفعت هذه المعايير ارتفعت تبعا لها كلفة الحصول على سكن مناسب اجتماعيا.
(٣) H. W. Richardson, the New Urban Economics, Pion Limited, London, ١٩٧٧, p.٣٤.
(٤) Barrie Needham, previous source, p.٥٧.

- الانشاء: – المتعلق بإضافة الوحدات السكنية ضمن القطاعين العام والخاص على حد سواء.
- التغيير والتحوير: – وهو يتعلق بالوحدات المبنية قديما، سواء كانت لأغراض الاستعمال السكني أو لغيره، إذ يتم تغيير استعمالها أو تحويره أو إضافة الاستعمال السكني إليه، بصورة تلائم الوظيفة السكنية.

إنَّ الاتجاهين أعلاه سيسببان ضغطا على استعمالات الأرض الحالية لتحقيق التفاعل الوظيفي في سد الحاجة المطلوبة، ومن جانب أخر سيكون دافعا قويا لمخالفة الاستعمالات المخطط لها ان لزم ذلك في سبيل تحقيق فرصة السكن.

كما إنَّ توفير العرض لسد الطلب سيختلف عندما يكون القائم بالعرض هو القطاع الخاص بدل القطاع العام، فالأول سيكون هدفه الربح، بينما الثاني سيكون لغرض الاستجابة العاجلة للضرورات السياسية والاجتماعية، من جانب أخر، فإنَّ القطاع العام يستطيع إنَّ يوازن حركة سوق الأرض والتحكم بها من خلال أماكن اختيار الاراضي المخصصة للسكن وما تولده من تغييرات مختلفة على البيئة الحضرية(*). كما ان من اهم صفات الاستعمالات السكنية هو(١): –

- في حال اعتماد استقلالية الطلب على السكن من المؤثرات الاقتصادية، نجد ان السكان يفضلون التجاور مع نفس شريحتهم الاجتماعية والطبقية.
- كما ان هناك تفضيلاً لمناطق على أخرى يعود سببه لوجود صلات روحية وتاريخية مع تلك المناطق.
- في حين سيكون العامل الاقتصادي واضحا عندما نجد مناطق عامل الجمع بينهم هو كلفة السكن، فتمتاز هذه المناطق بالتجانس الاقتصادي وبالتالي انعكاسه على انخفاض مستوى المعايير السكنية.
- وجود عامل المفاضلة المعتمد على العرض والطلب من خلال الموازنة بين كلفة السكن وكلفة النقل لرحلة العمل اليومية.

(*) ان استعمالات الأرض السكنية تولد تبعا لها فعاليات ضرورية لإحداث التفاعل الوظيفي لعملية السكن، بالتالي التأثير على حركة النقل والمرور، الذي يعتبر دالة لاستعمالات الأرض، ويمكن استخدامه كأسلوب لتغير وتطوير المدينة نحو الأحسن.

(١) H. W. Richardson, previous source, p.١٢٠.

كما يمكن تمييز الاستعمال السكني من خلال بعض المؤشرات المباشرة مثل التنطيق، حجم الملكية، ومستوى الكثافة السكنية. في ظل كل ما سبق من إيضاح لتلك الفعاليات، فان أساس التفاعل الوظيفي بين هذه الفعاليات على اختلافها هو التكتل ومن ثم استبعاد بعضها للبعض الأخر من خلال آلية سوق الأرض، فمن التنافس بين استعمالين على مساحة من الأرض، يقوم الاستعمال (الاستثمار) القادر على الدفع الأعلى باستغلال الأرض، ويستبعد الاستعمال الأخر إلى منطقة أخرى للتنافس من جديد، بالتالي سيكون الفصل بين استعمالات الأرض مرهونا بقيمتها.

ومن خلال مفهوم سهولة الوصول وضرورة تحقيقه لكل الفعاليات، نجد إنَّ هذه الصفة من صفات مركز المدينة، فتكون تبعا لذلك رغبة لكل الفعاليات في التوقيع ضمن مركز المدينة أو مراكزها القطاعية، لكن تلك العملية ستنظم من خلال آلية التنافس والقدرة على الدفع للوصول إلى تلك الأرض. إذن توجد ثلاثة أنواع من الفعل الحضري بين الفعاليات الحضرية[١]: -

- ✓ الاستبعاد أو الطرد.
- ✓ الجذب أو التكتل.
- ✓ التجزئة أو العزل.

أي هناك نشاطات تستبعد أخرى، في مقابل إنَّ تشكل عاملاً أساسياً في جذب غيرها (التكتل من خلال الوفورات الحضرية)، كما يبرز فعل الجذب بين النشاطات عندما تكون هناك حاجة لسهولة الوصول مع نشاط أخر. في حين ان العزل سيتم مع مجموعة معينة من النشاطات وليس بصورة فردية، وتظهر هذه الحالة عندما يتم تغيير نوع معين من الفعاليات أو النشاطات، الأمر الذي سيؤدي إلى تغيير بقية الفعاليات المجاورة له، ويمكن إيضاح قوة التفاعل الوظيفي بين استعمالات الأرض تلك، (على سبيل المثال لا الحصر)، كما يلي: -

- ❖ إنَّ السكان يحاولون دائما الابتعاد عن المناطق الصناعية، ولا توجد هناك أي رغبة في مجاورة الساكن لمنطقة صناعية، سبب ذلك السلبيات المختلفة الناتجة عنها، حتى وضمن ظروف التطور التقني والتكنولوجي الحالية، الذي ادى إلى خلو بعض الصناعات من أي سلبيات مع امتيازها بصفة السلامة البيئية، مع ذلك تبقى العوامل الاجتماعية مثل الالفة والامان تؤدي دوراً في مفاضلة المنطقة السكنية مع مجاوراتها. ومن جانب اخر، فإنَّ الاختلاف يكمن في الدورة

---

(١) Barrie Needham, previous source, p.٩٢.

الزمنية للفعالية السكنية، اذ تختلف توقيتاتها اختلافا جذريا عن توقيتات دورة الفعالية الصناعية، مما يسبب عدم التوافق في الحركة والنشاطات ومن ثم التعارض وتكون حالة من اللاتوازن بين المنطقتين.

❖ في حين نجد وضوح عامل التجزئة في الفعالية التجارية وبحسب التخصص، الامر الذي يحقق عامل التنوع في التخصص الواحد، حين يتم التوقيع قرب الاستعمال السكني، أو الصناعي، على حد سواء، وبحسب نوع التخصص في الفعالية. أي بالإمكان اعتبار الاستعمال التجاري استعمالاً انتقالياً بين الاستعمالين السكني والصناعي، لما يحتاجه من دعم متواصل من اجل الحركة التي تتطلب خاصية سهولة الوصول للموقع المستغل.

٣– التكامل الوظيفي: –

يقصد بالتكامل التوافق والانسجام بين مجموعة العناصر مما يجعلها وحدة مترابطة، وأساسه الإدراك بأن كل جزء يعتمد في تحقيقه على الأجزاء الأخرى[١].

أما الوظيفية: فيعد أنصار المنظور الوظيفي، المجتمع منظومة من المؤسسات الاجتماعية التي تؤدي وظائف محددة لضمان عنصري الاستمرار والإجماع في الوضع الاجتماعي، على اعتبار أن أسعار الأرض واستعمالات الأرض لهما أدوار وواجبات مهمة تسهم في تلبية الحاجات الأساسية للمجتمع وتساعد على ديمومة النسق[٢]. ويعد التفاعل المكاني امراً ضرورياً لأنه يربط المدن بعضها بعضاً، ويربط الانشطة والسكان الموجودين في مدينة ما بسكان وانشطة مدينة أخرى، وعلى الرغم من إنَّ المدن متباعدة عن بعضها لمسافات مختلفة، فإن هذه المسافات تساهم في ظهور اشكال التفاعل بين المدن[٣].

وقد اقترح أولم ١٩٥٦ شيئا آخر يساعد على عملية التفاعل هذه، وقد أطلق عليه مفهوم التكاملية، ويعني وجود عرض في مدينة ما ووجود طلب على ذلك العرض في مدينة أخرى، فينتقل العرض من المدينة الأولى إلى المدينة الثانية، فإذا كان في مدينة (١) فائض في الأيدي العاملة، وكان في مدينة (٢) طلب على هذه الأيدي العاملة، فينتقل العمال من مدينة (١) إلى مدينة (٢) وبالتالي يوجد تكامل بين المدينتين في الأيدي العاملة، وقد عمل ذلك على زيادة حجم التفاعل المكاني بين هاتين المدينتين،

(١) بلال بوترعة، التكامل الوظيفي بين الأسرة والمدرسة في عملية التنشئة الاجتماعية، مجلة الاعلام والعلوم الاجتماعية للأبحاث التخصصية، المجلد ١، العدد ٣، ٢٠١٦، ص١٥.

(٢) غدئر انتوني، علم الاجتماع، ترجمة فايز الصياغ، المنظمة العربية للترجمة، ط ٤، بيروت، ٢٠٠٥، ص٢٥١.

(٣) كايد عثمان أبو صبحة، جغرافية المدن، مصدر سابق، ٢٠١٠، ص١٦١.

ويمكن توسيع هذا المفهوم ليشمل حركة السكان والبضائع والمواد الخام والبريد والاتصالات الأخرى الكثيرة جداً، وعليه فإن أسس التفاعل المكاني تمثل أشكالاً عدة للتكاملية التي تنشأ بين أنشطة السكان والمنظمات التي تبتعد عن بعضها مكانيا[(١)].

وإنَّ التكامل في منطقة الدراسة يظهر في العديد من الوظائف والخدمات ففي أحياء المنطقة القديمة توجد محال البيع بالجملة وفي أحياء أخرى توجد محال البيع بالمفرد وبذلك يصبح تكامل بين بيع الجملة وبيع المفرد، وان تكامل العرض والطلب على الأراضي في منطقة الدراسة هو من سبب التباين في أسعارها ففي أحياء (الشرقية والغربية وعليبات) ترتفع أسعار الأراضي وتنخفض في أحياء أخرى فينتقل أصحاب الدخول المحدودة إلى الأحياء التي تنخفض فيها الأسعار ويصبح الطلب متزايداً على قطع الأرضي مما يدفع أصحاب العقارات ومالكي الأراضي إلى رفع أسعارها وهذا بدوره يخلق تبيان في الأسعار بين حي واخر.

(١) كايد عثمان أبو صبحة، جغرافية المدن، مصدر سابق، ٢٠١٠، ص١٦٢.

المبحث الثاني

أثر التوسع المساحي على أسعار الأراضي

تمهيد: –

إنَّ التوسع المساحي هو التوسع الحاصل في مساحة المدينة خلاف ما كانت عليه ويتضمن هذا التوسع تغيير الأرض المحيطة بالمدينة التي كانت في السابق قد استخدمت استخداماً غير مدني أو بدون استخدام إلى استخدام مدني بحيث أصبحت جزءا أساسيا من التكتل المدني، أذن في الواقع التوسع يعني اتساع الرقعة الجغرافية الحضرية (المركز الحضري) وتنتج عن هذا التوسع إضافة أراضٍ جديدة إلى مساحة المركز الحضري[١]، وبذلك تحدث لدينا زيادات مستمرة في مساحة المدينة وهي قد لا تعني بالضرورة الحاجة الفعلية إلى المساحة بل أن هناك عوامل معينة أدت إلى التوسع وأحدثت انتفاخا فيها على الرغم من وجود مساحات فارغة، وبذلك يكون التوسع غير ملائم ويمكن إطلاق عليه صفة التوسع الوهمي، وإنَّ ظاهرة الزحف العمراني للمدن لم تؤخذ من قبل الباحثين بصورة منفردة بل أدخلت ضمن إطار النمو الحضري كأحد جوانبه الثلاثة.

أولا: – التوسع: –

لقد عرف (هربر وكوتمان) عملية التوسع الحضري بالانتشار والامتداد خارج الحدود الموضوعة للمدينة، أي توسع الهيكل الحضري للمدينة وانتشاره من دون التقيد بحدود المناطق التي حدثت فيها تلك العملية[٢].

وعرف الدكتور عبد الرزاق عباس حسين مصطلح التوسع الحضري (ليشمل ميل السكان للاستقرار في المدن من جهة وتوسع حجوم تلك المدن من جهة أخرى ولاسيما المدن الكبيرة، وقد تكون هذه العملية قد تمت بشكل عشوائي غير منظم أو بشكلٍ علمي ومخطط)[٣].

---

(١) عبد المهدي سليم المظفر، عوامل التوسع الحضري لمدينة البصرة، مجلة كلية الآداب، جامعة البصرة، العدد ٢٥، ١٩٩٦، ص٣.

(٢) Harper and Gottman ((The Human Geography)) john willey and sons press-New york,U.S.A, ١٩٦٧, p.٢٣.

(٣) عبد الرزاق عباس حسين، جغرافية المدن، مصدر سابق، ص٢٧.

١– أشكال التوسع: –

تعددت وجهات نظر المختصين في تخطيط المدن حول أشكال التوسع الحضري حيث أكد بعضهم شكلين هما التوسع الأفقي الذي يسود في المدن الواقعة في المناطق السهلية والمحاطة بالمناطق المكشوفة والتي لا توجد فيها محددات طبيعية أو بشرية تحد من تلك العملية والتوسع العمودي السائد في المدن الحديثة ذات الكثافة السكانية العالية أو التي توجد فيها محددات طبيعية أو بشرية تحد من توسعها الأفقي[١].

بينما يرى آخرون إنَّ هنالك ثلاثة اشكال رئيسة للتوسع الحضري هي: –

أ– التوسع العشوائي: – هو الامتداد العمراني للاستعمالات الأرض الحضرية، من دون خطة سابقة أي كيفما يشاء توقيع هذه الاستعمالات لمجرد وجود عوامل تساعد في وجود واقامة تلك الاستعمالات وهي تتخذ اشكالاً عديدة.

- الشكل التراكمي: – هو ابسط نمو عرفته المدينة، يتم بملأ مساحات داخل المدينة أو البناء عند مشارفها وأطرافها، إذا كان سعر الأرض في مركز المدينة مرتفعاً مقارنة بأطرافها حيث تنمو المدينة بشكل حلقات دائرية الواحدة تلي الأخرى وخير مثال على ذلك التوسع الحلقي الدائري لمدينة موسكو الكبرى[٢].
- التوسع المتعدد النوى: – هو ظهور مدينة حديثة بالقرب من أخرى قديمة ثم تندمج هذه المدن مكونه مدينة كبيرة (متروبوليتانية)
- التوسع المتدرج: – هو التوسع على شكل قفزات متناثرة الهدف منها إنشاء مجمعات حضرية غير متصلة عمرانيا بالمدينة المركزية، وإنما هناك مناطق خالية تفصل بينها وبين المدينة المركزية[٣]

ب–التوسع الخطي أو الشبكي: –ويتخذ هذا النواح من التوسع الحضري شكل أشرطة ممتدة من مركز المدينة نحو الخارج مع امتداد طرق المواصلات.

---

(١) عطيات عبد القادر حمدي، جغرافية العمران، مطبعة دار المعارف، الاسكندرية، ١٩٦٤، ص١٠١.

(٢) صلاح حميد الجنابي، جغرافية الحضر اسس وتطبيقات، مصدر سابق، ص ٣٤٣–٣٤٧.

(٣) عبد الفتاح محمد وهيبة، في جغرافية العمران، دار النهضة العربية، بيروت ١٩٨٠، ص١٤٧.

ت-التوسع المحوري: -يمتد هذا التوسع أيضاً مع خطوط النقل والمواصلات وقد تترك فضاءات واسعة بين تلك الامتدادات، ويشبه هذا النوع من التوسع الشكل الخطي أو الشبكي إلا إنَّ الاختلاف بينهما هو إنَّ التوسع الشبكي يكون شكلا نجمياً مع خطوط النقل والمواصلات[(١)].

ث-التوسع المخطط: - يتم هذا الشكل من التوسع عن طريق تدخل الدولة بصورة مباشرة أو غير مباشرة في توجيه التوسع الحضري وتنظيمه وتجهيزه بالمرافق والخدمات العامة التي تهدف إلى عدم ظهور التجمعات السكنية المتدهورة ولتوفر السكن المناسب واللائق للسكان مع مراعاة ظروف المدينة الطبيعية والبشرية (الاقتصادية والاجتماعية) حيث توضع خطة منسقة مدروسة الأبعاد للتوسع الحضري للمدينة.

ثانيا: - تخطيط المدينة ومحاور توسعها: -

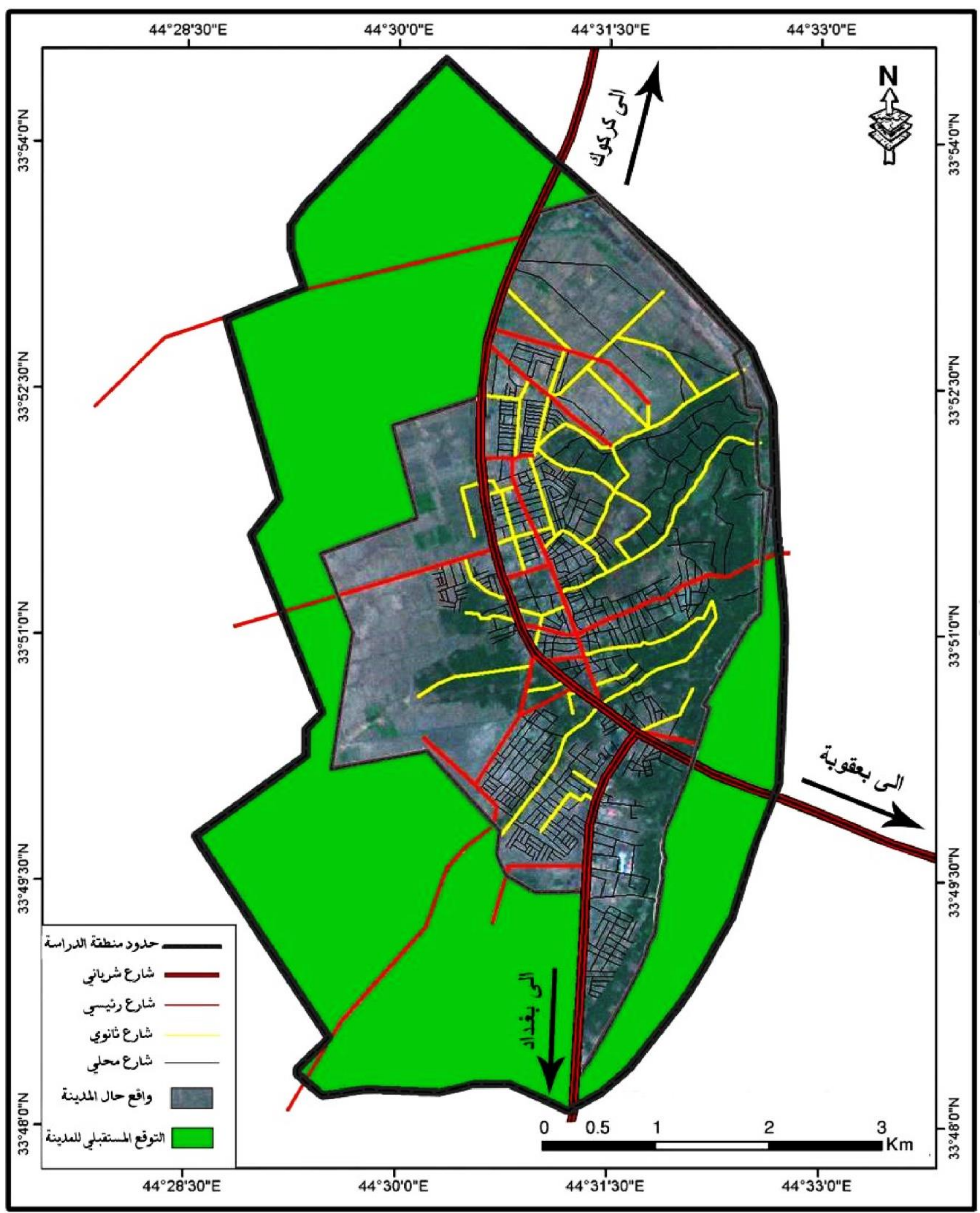
ينشأ توسع المدينة من خلال الحاجة إلى الأراضي القابلة للتنمية من أجل استيعاب الأعداد المتزايدة من السكان، غير إنَّ ذلك ينبغي إنَّ لا يكون على حساب الأراضي الزراعية التي تعد من الثروات الدائمة والشريان الرئيس للغذاء في المدينة، وعلى الرغم من زيادة السكان وتطور المدينة إلا إنَّ الاحداث التي مرت على العراق بعد عام (٢٠٠٣) اتصفت بعدم وجود اي عملية تخطيط في المدينة بسبب غياب سيطرة الدولة والحكومة المحلية في منطقة الدراسة فقد تميزت هذه المرحلة بالنمو العشوائي وسيادة القرارات الفردية للأفراد من دون اي رادع فكانت التجاوزات على الأراضي الحكومية وبعض الأراضي الخاصة للسكان الصفة البارزة آنذاك مما شوه المظهر العام للمدينة وتصميمها الاساس فضلاً عن تشويه توزيع استعمالات الأرض فيها[(٢)].

وضمن مشاريع مديرية التخطيط العمراني في محافظة ديالى شعبة التصاميم الأساسية للمدن، تم إصدار واستحداث تصميم أساس جديد لمدينة الخالص ضمن مشاريع تطوير استراتيجية المدن في المحافظة فحددت مساحة الرقعة الحضرية لمدينة الخالص مع توسعاتها المستقبلية لعام (٢٠١٣-٢٠٣٥) وبحدود (٦٣٨٥,٣٢٩) هكتاراً، وبموجب القرار المرقم (٨٩ لسنة ٢٠١٣)، خريطة (٤٣).

(١) صلاح حميد الجنابي، مصدر سابق، ص٣٤٣-٣٤٧.

(٢) وزارة البلديات والاشغال العامة، مديرية التخطيط العمراني في محافظة ديالى، التصميم الاساس لمدينة الخالص، ٢٠١٣.

خريطة (٤٣) التصميم الأساس لمدينة الخالص مع التوسع المستقبلي لها للمدة (٢٠١٣-٢٠٣٥)



المصدر: - محافظة ديالى، مديرية التخطيط العمراني، استراتيجية تطوير مدينة الخالص وتحديث التصميم الأساس لها مع توسعاتها المستقبلية (٢٠١٣-٢٠٣٥)، بيانات غير منشورة

ثالثاً: - القرارات التخطيطية التي تهدف إلى زيادة التوسع: -

إنَّ وجود القوانين والتشريعات والانظمة في أي بلد في العالم يولد نجاح وضمان لوضع إدارة ذلك البلد مما يولد نجاح التخطيط وإدارة الأراضي بالمدن، فإنَّ تواجد القوانين والتشريعات المتعلقة بالتخطيط العمراني تكون ضامنة لإدارة التنفيذ الأمثل للمخططات الاساسية والتفصيلية للمدن الحضرية بكل استعمالاتها(١)، وفي العراق توجد العديد من القوانين والتشريعات والانظمة الخاصة بتنظيم المدن وخاصة فيما يخص الاستعمال السكني والتي يتم التطرق أليها ومعرفة نبذة عن المواد القانونية التي يهدف أليها القانون لخدمة المجتمع ولكن وجوده أو تكوينه في مدد زمنية مختلفة وغير متماشية مع التطور العمراني والنمو السكني والنمو الاقتصادي(٢)، فهذا يولد وجود ثغرات في تلك القوانين ومن هذه القوانين التي سيتم استعراض سريع لهذه القوانين والتي تتضمن نظام الطرق والابنية رقم ٤٤ لسنة ١٩٣٥(٣)، قانون أدارة البلديات رقم ١٦٥ لسنة ١٩٦٤(٤)، قانون الطرق العامة رقم (١) لسنة (١٩٨٥)(٥)، قانون تنظيم استعمال محرمات الطرق الخارجية وطرق المرور السريع (٥٥) لسنة (١٩٨٥)(٦)، قانون استغلال الشواطئ رقم (٥٩) لسنة (١٩٨٧)(٧)، هذه القوانين التي تخص التخطيط العمراني واستعمالات الأرض للمدن العراقية. اذ انها تعمل على زيادة توسع المدن وفق مخططات مدروسة بهدف تطويرها وتنظيم وتوسع المدن وتجنبها النمو والتوسع العشوائي الذي يشوه مظهر المدينة ويربك جميع الخطط المستقبلية التي تسعى لها المؤسسات المسئولة على تخطيط وتطوير المدن عمرانيا وخدميا إذ تعمل العشوائيات على ارباك تنفيذ المخططات التوسعية وتقيد نمو المدينة ولكن بتطبيق مثل هكذا قرارات يجري تطور المدن بانسيابية ونظام وبالتالي تزيد من المساحات المخصصة للسكن ضمن الحدود الإدارية

(١) قانون أدارة البلديات رقم ١٦٥ لسنه ١٩٦٤، (الوقائع العراقية، مجموعة القوانين والانظمة، عدد ١٠٣٣ تاريخ ٢٢/١١/١٩٦٤ ص٩٠٤

(٢) فوزي رشيد، الشرائع العراقية القديمة، دار الحرية للطباعة، بغداد، ١٩٧٣، ص٤٠-٤٦.

(٣) نظام الطرق والابنية رقم (٤٤) لسنة ١٩٣٥ وتعديلاته، وزارة الشؤون البلدية والقروية، مجموعة القوانين والتشريعات البلدية ١٩٦٨.

(٤) قانون أدارة البلديات رقم ١٦٥ لسنه ١٩٦٤، الوقائع العراقية، مجموعة القوانين والانظمة، العدد ١٠٣٣، ١٩٦٤.

(٥) قانون الطرق العامة رقم (١) لسنة (١٩٨٣)، جريدة الوقائع العراقية رقم (٢٩٢٠) في ١٩٨٣.

(٦) قانون تنظيم استعمال محرمات الطرق الخارجية وطرق المرور السريع رقم (٥٥) لسنة (١٩٨٥).

(٧) قانون استغلال الشواطئ رقم (٥٩) لسنة (١٩٨٧)، جريدة الوقائع العراقية رقم (٣٢٣١) في ١٩٨٧.

للمدينة بل قد يتم توزيعها على سكان المدينة بأسعار رمزية ومناسبة لدخل السكان وبالتالي قلة الطلب على الأراضي السكنية والذي ينعكس بدوره على انخفاض سعر الأرض.

رابعاً: - التنبؤ بتوسع المدينة: -

لحساب توسع مدينة الخالص المستقبلي ومدى الحصول على الأراضي السكنية وأراضي الاستعمالات الاخرى تم استخدام معادلة إسقاطات السكان(*) للتنبؤ بمساحة المدينة بحسب معدلات نمو سنوية متباينة وهي (٢,٥%، ٤%، ٦%) ، فقد لوحظ من خلال جدول (٨٣) بأن زيادة مساحة المدينة وفق معدل النمو المتوسط (٤%) لا تتفق مع الواقع ومع معطيات التوسع الذي حصل فيها والذي يتسم بالبطيء على الرغم من وجود هذه المعدلات في بعض سنوات عمر المدينة، إذ يشير الجدول المذكور إلى إنَّ مساحة المدينة التي كانت تبلغ (٢٤٦٩) هكتاراً في سنة الاساس (٢٠٢٢) سترتفع لتصل إلى (٤٥٣٨,٦٧) هكتاراً في سنة الهدف (٢٠٢٨)، وهي مساحة مبالغ فيها كثيراً إذ إن طبيعة مدينة الخالص ووجود محددات التوسع الكثيرة كنهر دجلة من الغرب ومدينة بعقوبة من الجنوب ووجود الأراضي الزراعية سوف تشكل عائقاً أمام هذا التوسع على الرغم من إمكانية تحقق معدل النمو السكاني البالغ (٤%) بنسبة كبيره إلا إنَّ مساحة المدينة لا تسير بوتيرة متصاعدة مع تصاعد عدد السكان، كما ينطبق ذلك على توقع زيادة مساحة المدينة على وفق معدل النمو السكاني المرتفع والبالغ (٦%) فيشير الجدول إلى إنَّ مساحة المدينة سوف تتوسع من (٢٤٦٩) هكتار في سنة الأساس عام (٢٠٢٢) إلى (٣٨٥٧٨,١٢) هكتاراً في سنة الهدف عام (٢٠٢٨) وقد تحقق هذا المعدل سابقاً في المدينة إلا إنَّ مساحتها لم تتوسع بالمعدل السكاني نفسه بدليل زيادة الكثافة السكانية في الأحياء السكنية وزيادة قيم الأراضي فيها وصعوبة الحصول على المساحات اللازمة لأنشاء المشاريع السكنية كما تشير الجهات المختصة لذلك كوزارة الاسكان والإعمار ووزارة البلديات، ولو افترضنا حصول توسع المدينة على وفق هذين المعدلين لنمو السكان فإنَّ مدينة الخالص ستتصل وترتبط في مدينة بعقوبة من جهة الجنوب ونهر دجلة من جهة الغرب وقضاء كفري من جهة الشمال حتى حدود محافظة كركوك كما تمتد مع إتجاه الطريق السريع

(*) Pn = Po (١+r) n

Pn = عدد السكان المتوقع.

Po = عدد السكان في سنة الاساس.

r = معدل النمو السنوي للسكان.

n = عدد السنوات بين سنة الاساس وسنة الهدف

(بغداد –كركوك) وتتجاوز على الأراضي الزراعية والأراضي المخصصة لإنشاء جامعة حكومية في الخالص.

جدول (٨٣) التنبؤ المستقبلي لتوسع المدينة مساحيا (هكتار) حسب بدائل معدلات النمو السنوي ٢٠٢٢ – ٢٠٢٨

السنة	توسع أراضي المدينة حسب معدل نمو ٢,٥ %	توسع أراضي المدينة حسب معدل نمو ٤%	توسع أراضي المدينة حسب معدل نمو ٦%
٢٠٢٣	٨,٦٤	١٢,٣٤	١٧,٢٨
٢٠٢٤	٣٠,٢٤	٦١,٧٢	١٢٠,٩٨
٢٠٢٥	١٠٥,٨٥	٣٠٨,٦٢	٨٤٦,٨٦
٢٠٢٦	٣٧٠,٥٠	١٥٤٣,١٢	٥٩٢٨,٠٦
٢٠٢٧	١٢٩٦,٧٦	٧١٧١٥,٦٢	٤١٤٩٦,٤٨
٢٠٢٨	٤٥٣٨,٦٧	٣٨٥٧٨,١٢	٢٩٠٤٧٥,٣٨

المصدر: عمل الباحثة اعتماداً على سنة الاساس ٢٠٢٢ في حساب التنبؤ.

خامسا: – تأثير التوسع على المدينة: –

تنتج من جراء توسع المدينة عدة آثار إيجابية تنعكس على واقعها ويمكن إنَّ تساهم في زيادة النشاطات الاقتصادية والاجتماعية فيها والتي يمكن إنَّ نوجزها على النحو التالي: –

١– توافر الأراضي السكنية فمن المفترض إنَّ توسع المدينة المستقبلي بحسب المخططات المعّدة لها لابد ان ينتج عنه توافر الأراضي والمساحات الكبيرة لدى الدولة والتي تستخدم لإقامة المشاريع المختلفة لاسيما المشاريع الإسكانية أو التجارية أو الخدمية أو الأراضي التي تقوم بتوزيعها على المواطنين من خلال مؤسساتها المتعددة.

٢– تراجع مستوى طلب الأراضي السكنية والتجارية في مركز المدينة.

٣– عدم ارتفاع قيم الأراضي.

٤– تقليل مستوى الكثافات السكانية على مستوى الأحياء من خلال ظهور أحياء سكنية جديدة.

٥– التوسع في استخدامات الأرض وتوفير المساحات المطلوبة لها وتقليل مستوى التداخل بينها في المدينة.

٦– تقليل الاختناقات المرورية في مركز المدينة وتقليل التلوث فيها وزيادة الانسيابية وسهولة الوصول.

٧- التقليل من ظاهرة السكن العشوائي والتجاوز على مخطط المدينة.

وكذلك قد تنتج بعض الآثار السلبية للتوسع والتي يمكن التخفيف منها أو القضاء عليها من خلال أساليب التنمية المستمرة والمتوازنة للمناطق الجديدة، ومن هذه الآثار: -

١- التوسع على حساب الأراضي الزراعية والذي يعد من أهم الآثار السلبية إذ إنه يلتهم المصدر الرئيس لغذاء المدينة لاسيما مع التراجع في ممارسة النشاطات الزراعية كما يحدث لمحافظة ديالى، إذ عمل الكثيرون من مالكي هذه الأراضي إلى تقسيم هذه الأراضي وبيعها على شكل قطع سكنية أو تجارية ومحاولة تغيير جنس الأرض من زراعي إلى سكني وتجاري مما أدى إلى رفع قيم الأراضي في تلك المناطق بعد أن كانت منخفضة بسب التنافس بين أصحاب الدخول العالية.

٢- الحاجة إلى أنشاء وتطوير طرق النقل وربط جميع المناطق بخطوط طرق مناسبة لاسيما مع مركز المدينة للتقليل من الجهد والوقت المبذولين في الرحلات أليها.

٣- خلق نوع من التشتت في مركزية المدينة وفقدان سيطرتها على مناطق الاطراف من خلال ظهور مؤسسات تقوم بخدمة سكان تلك المناطق والتقليل من اعتمادها على المركز لا سيما في الخدمات التجارية وقد تكون هذه من ضمن إيجابيات التوسع إذ نظرنا إليها من زاوية التخفيف عن مركز المدينة.

٤- الحاجة إلى أنشاء الخدمات بأنواعها للمناطق التي تم التوسع عليها والذي يتطلب وجود الأموال والخطط اللازمة لذلك كما ينبغي أن تواكب هذه الخدمات زيادة المساحات في المدينة.

٥- حدوث عدم تجانس اجتماعي نتيجة هجرة بعض السكان إلى المناطق الجديدة ومن مناطق متعددة مما يعقد من التركيب الاجتماعي للمدينة ويخلق تكتلات سكانية فيها وتقوية الحس العشائري لا سيما مع ضعف مركزية المدينة، كما تسبب هجرة سكان الريف إليها حدوث ظاهرة تربيف المدينة.

سادسا: - التوجهات المستقبلية لمعالجة مشاكل ارتفاع أسعار الأراضي والعقارات في منطقة الدراسة: -

١- نمط البناء: -

من خلال تحليل استمارة الاستبيان واجابات السكان من خلال سؤالهم عن نمط البناء الذي يحل مشكلة ارتفاع الأسعار كانت إجاباتهم متباينة فمن تحليل الجدول (٨٤) تبين لنا ان نمط البناء العامودي حصل على أعلى نسبة وقد بلغت (٨٠,٨%) من إجابات السكان وهذا يعني إنَّه إذا أردنا حلَّ مشكلة ارتفاع الأسعار عن طريق البناء فإنَّ بناء العمارات السكنية بشكل عمودي سيسهم في خفض أسعار الأراضي والعقارات، لأنها لا تحتاج إلى مساحات واسعة، اما نسبة البناء الافقي فكانت ضعيفة جداً وقد بلغت (١٩,١%)

جدول (٨٤) نمط البناء الذي يعالج مشكلة ارتفاع أسعار الأرضي والعقارات حسب الاحياء في منطقة الدراسة لعام ٢٠٢٢

ت	اسم الحي	نمط البناء %	
		عمودي %	افقي %
١	حي الغربية	٧٩,٤	٢٠,٥
٢	حي الشرقية	٨٦,٥	١٣,٤
٣	حي عليبات	٨٠	٢٠
٤	حي الخويلص	٨٨,٢	١١,٧
٥	حي الغريرات	٨٠	٢٠
٦	حي الكوبات	٦٦,٦	٣٣,٣
٧	حي العصري	٧٨,٧	٢١,٢
٨	حي العمال	٨٥,٧	١٤,٢
٩	حي المنطقة الصناعية	٧٠	٣٠
١٠	حي الباخات	٨٥	١٥
١١	حي الزهراء	٨٧,٠	١٢,٩
١٢	حي العمارات	٧٥	٢٥
١٣	حي النور	٨٤,٦	١٥,٣
١٤	حي الامير	٨٦,٦	١٣,٣
١٥	حي البيادر (علي الهادي)	٧٥	٢٥
١٦	حي جديدة الاغوات	٨٥	١٥
١٧	حي الحسين	٨٠,٦	١٩,٣
	المعدل	٨٠,٨	١٩,١

المصدر: - من عمل الباحثة بالاعتماد على استمارة الاستبيان

٢- مساحة الأرض: -

اما فيما يخص مساحة الأراضي فكانت إجابات السكان على السؤال (ماهي مساحة قطعة الأرض التي تعتقد بأنها تعالج مشاكل ارتفاع الأسعار؟) فقد تباينت إجاباتهم أيضا ومن الجدول (٨٥) تبين لنا إنَّ مساحة قطعة الأرض (١٥٠ متر) قد حصلت على أعلى نسبة فقد بلغت (٥٩,٧%) وهي المساحة التي يراها السكان مناسبة لحل مشاكل ارتفاع الأسعار، اما مساحة قطعة الأرض (٢٠٠ متر) فقد بلغت نسبتها (٣١,١%)، والتي أجاب السكان عليها بوجهة نظرهم انها أيضا تحل ازمة ارتفاع الأسعار في حال توزيعها على السكان، في حين بلغت نسبة مساحة قطعة الأرض (٢٥٠ متر) (٩,١%) وهي نسبة قليلة جدا ومعظم الذين أجابوا عليها هم يعيشون في منازل كبيرة وبنظرهم فإنَّ هذه المساحة هي التي تحل المشكلة، اما المساحة (٣٠٠ متر) فإنَّ نسبتها صفر والتي لم يجب عليها احد على اعتبارها مساحة كبيرة ومن غير الممكن توزيعها على العديد من السكان وان توزيعها يحتاج إلى مساحة مدينة كاملة.

جدول (٨٥) مساحة قطعة الأرض التي تحل مشكلة ارتفاع الأسعار بحسب الاحياء في منطقة الدراسة لعام ٢٠٢٢

ت	اسم الحي	مساحة قطعة الأرض %			
		١٥٠ م	٢٠٠ م	٢٥٠ م	٣٠٠ م
١	حي الغربية	٤٨,٧	٣٠,٧	٢٠,٥	٠
٢	حي الشرقية	٧١,١	١٩,٢	٩,٦	٠
٣	حي عليبات	٦٨	٢٨	٤	٠
٤	حي الخويلص	٣٥,٢	٤٧,٠	١٧,٦	٠
٥	حي الغريرات	٦٥	٣٥	٠	٠
٦	حي الكوبات	٦١,٦	٣٨,٣	٠	٠
٧	حي العصري	٦٦,٦	١٩,٣	١٣,٩	٠
٨	حي العمال	٦٧,٨	٢٢,٥	٩,٦	٠
٩	حي المنطقة الصناعية	٦٠	٤٠	٠	٠
١٠	حي الباخات	٦٠	٤٠	٠	٠
١١	حي الزهراء	٦٧,٧	٢٣,٥	٨,٧	٠
١٢	حي العمارات	٦٦,٦	٣٣,٣	٠	٠
١٣	حي النور	٦٩,٢	٣٠,٧	٠	٠
١٤	حي الامير	٦٠	٢٦	١٦	٠
١٥	حي البيادر (علي الهادي)	٧٥	٢٥	٠	٠
١٦	حي جديدة الاغوات	١٥	٤٥	٤٠	٠
١٧	حي الحسين	٥٨,٠	٢٥,٨	١٦,١	٠
	المعدل	٥٩,٧	٣١,١	٩,١	٠

المصدر: - من عمل الباحثة بالاعتماد على استمارة الاستبيان

سابعا: - المقترحات الخاصة بمعالجة مشكلة ارتفاع أسعار الأراضي في منطقة الدراسة:

١- المشاريع المستقبلية للإسكان: -

يساهم قيام الدولة في أنشاء مشاريع الاسكان في المدينة في الحيلولة دون ارتفاع قيم الأراضي السكنية بشكلٍ كبيرٍ لا سيما عند توفر المساحات المطلوبة لذلك، وقد عانت مدن العراق من قلة هذه المشاريع لعدم توافر الأراضي المناسبة لا سيما مع عائديه الكثير منها لعدة جهات، وعلى وفق ما جاء في تصميم مدينة الخالص (٢٠١٣) فإنَّه من الممكن توافر تلك المساحات لأنشاء بعض المشاريع عليها، أما المشاريع المنجزة حديثاً أو التي يستمر العمل فيها فأنَّها لم تستطع التخفيف من العجز السكني في المدينة نظراً لقلتها وعدم تناسبها مع نمو المدينة وزيادة عدد السكان فيها، كما أن هذه المشاريع لا تتماشى مع مستوى دخول الكثير من المواطنين إذ تتميز بارتفاع قيمة المساكن فيها والتي تقتصر فئة المستفيدين منها على المقتدرين اقتصاديا ولم يستفد منها أصحاب الدخول الواطئة ومن أمثلة ذلك مجمع الخالص السكني، المجمع السكني يضم (٣٦٠) شقة سكنية، موزعة على (٣٠) عمارة سكنية ذات ٣ طوابق، بواقع ١٢ شقة في كل عمارة، فضلاً عن مدرسة ابتدائية بسعة (١٨) صفاً، ومدرسة متوسطة بسعة (١٢) صفاً وسوق ومركز صحي وجامع، وغيرها من المرافق الخدمية، إذ تبلغ قيمة الشقة الواحدة بعد التخفيض (٣٥) مليون دينار للدور الأرضي وبمساحة (١٣٠م٢)، أما قيمة الشقة بمساحة (١٤٧ م٢) وللدور الأرضي فقد بلغت (٤٧,٥) مليون دينار[(١)]، أما المشاريع المستقبلية فإنَّ أغلبها يدخل ضمن مشروع المليون وحدة سكنية والتي تطرح كفرص استثمار في مناطق عديدة من مدينة الخالص، ومن المؤمل إنَّ تساهم هذه المشاريع السكنية وغيرها في التقليل من العجز السكني والتجاري في مدينة الخالص كما تسهم في عدم ارتفاع قيم الأراضي السكنية أو التجارية أذا ما تم تنفيذها حسب المخططات الموجودة وفي المدة المقررة لكل مشروع لا سيما مع اقترانها بأنشاء الخدمات الضرورية للسكان وأنشاء طرق النقل إذ تعاني أغلب المشاريع التي تنفذ في المدينة من تلكؤ في الأنجاز ووجود عقبات متنوعة فيها مما يربك تنفيذ التصميم الاساسي للمدينة.

---

(١) وزارة الأسكان والأسكان، الهيئة العامة للإسكان، قسم الأملاك، شعبة الحاسبة، بيانات غير منشورة، ٢٠٢٢.

٢-توزيع قطع الأراضي: -

يوضح الجدول (٨٦) المقترحات التي أجاب عليها سكان منطقة الدراسة والتي من المؤمل إنَّ تحل مشاكل ارتفاع أسعار الأراضي إذ بلغت نسبة الإجابة على سؤال توزيع قطع الأراضي (٢٨,٨%) وهي نسبة قليلة والتي لم يجب عنها الكثير من الناس وبنظرهم إنَّ توزيع الأراضي لا يحل المشكلة لإنَّ توزيع الأراضي يحتاج إلى مساحات كبيرة من الأراضي وإنَّ توفرت فأنهم يرون إنَّ بناء مجمعات سكنية فيها أفضل من توزيعها.

جدول (٨٦) إجابات عينة الدراسة على مقترح معالجة مشاكل ارتفاع الأسعار لعام ٢٠٢٢

ت	اسم الحي	المقترحات %		
		توزيع قطع أراضي	بناء مجمعات سكنية	قروض مالية
١	حي الغربية	٣٠,٧	٤٣,٥	٢٥,٦
٢	حي الشرقية	٣٨,٤	٣٦,٥	٢٥
٣	حي عليبات	٣٦	٤٠	٢٤
٤	حي الخويلص	٣٥,٢	٤٧,٠	١٧,٦
٥	حي الغريرات	٢٠	٣٥	٤٥
٦	حي الكوبات	٢٥	٣٣,٣	٤١,٦
٧	حي العصري	٢٧,٢	٤٢,٤	٣٠,٣
٨	حي العمال	٤٢,٨	٣٥,٧	٢١,٤
٩	حي المنطقة الصناعية	٢٥	٣٠	٤٥
١٠	حي الياخات	١٥	٤٥	٤٠
١١	حي الزهراء	٣٢,٢	٢٩,٠	٣٨,٧
١٢	حي العمارات	٣٣,٣	٤١,٦	٢٥
١٣	حي النور	٣٠,٧	٣٨,٤	٣٠,٧
١٤	حي الامير	٢٣,٣	٣٦,٦	٤٠
١٥	حي البيادر (علي الهادي)	٣٣,٣	٥٠	١٦,٦
١٦	حي جديدة الاغوات	٢٥	٣٥	٤٠
١٧	حي الحسين	١٦,١	٣٨,٧	٤٥,١
	المعدل	٢٨,٨	٣٨,٧	٣٢,٤

المصدر: - من عمل الباحثة بالاعتماد على استمارة الاستبيان

٣-بناء المجمعات السكنية: -

من الجدول (٨٦) يتضح لنا إنَّ نسبة إجابات السكان على بناء المجمعات السكنية بلغت (٣٨,٧%) وهي اعلى نسبة، حيث يرى السكان إنَّ حل مشكلة ارتفاع أسعار الأراضي هو قيام الحكومة المحلية أو المركزية ببناء وحدات سكنية وتوزيعها على مستحقيها وهذا بدوره سيساهم بحل المشكلة.

٤-قروض مالية: -

يوضح الجدول (٨٦) إنَّ نسبة الإجابة على متغير منح المبالغ المالية بلغت (٣٢,٤%) والتي يرى من خلالها الناس ان الدولة تقوم بتوزيع مبالغ مالية للمواطنين والغرض منها شراء قطع الأراضي أو بناء الدور السكنية. وهذه كلها حلول مقترحة ترى الباحثة انها من الممكن ان تحل مشكلة ارتفاع أسعار الأراضي.

٥-تنمية الأحياء الفقيرة خدمياً: -

تعاني الأحياء الفقيرة في منطقة الدراسة من الإهمال في توفير الخدمات الأساسية والتي تجعل من هذه الأحياء بيئات تزيد معاناة ساكنيها لعدم توفر البنى التحتية مما يسبب تفاقم في مشكلة السكن فيها وعدم رغبة السكان في السكن والاستقرار إذ إنَّها تقتصر على السكان محدودي الدخل ومن هم ضمن مستوى خط الفقر، وهذا ما يجعل مساحات كبيرة ضمن المدينة غير مرغوب السكن فيها مما يزيد الضغط على بقية الأحياء ويؤدي إلى ارتفاع أسعارها ولهذا ترى الباحثة انه من الممكن ان تتم تنمية هذه الأحياء ودعمها بالخدمات وتطوير البنى التحتية من مدارس ومراكز صحية وصيانة وتطوير شبكات الطرق والماء والكهرباء والمجاري إذ يعمل ذلك على تطوير تلك الأحياء وجعلها صالحة للسكن بشكل جيد ومن دون معاناة لساكنيها مما يشجع بقية السكان على الاستقرار فيها وبالتالي يقل الطلب على بقية أحياء المدينة ويعمل على معالجة مشكلة ارتفاع أسعار قطع الأراضي في بقية أحياء المدينة.

الاستنتاجات والمقترحات

الاستنتاجات

توصلت الدراسة إلى جملة استنتاجات كان أهمها: -

١- شهدت المدينة تطوراً في مساحة المدينة إذ تضاعفت مساحتها تقريبا خلال المدة (١٩٥٠-٢٠٢٢) إذ بلغت في عام ١٩٥٠ (١٣٣٦) هكتار في حين بلغت في عام ٢٠٢٢ (٢٤٦٩) هكتار.

٢- لعبت العوامل الجغرافية الأثر الكبير في تباين أسعار الأراضي داخل المدينة وكان للعوامل البشرية الدور الأكبر فيها وكان أبرزها تطور أعداد السكان الذي زاد الضغط على الوحدات السكنية والطلب على الأراضي والذي أدى إلى زيادة أسعارها.

٣- اظهرت الدراسة تبايناً واضحاً في الأسعار بحسب الاستعمال للأرض سواء أكان سكنياً ام تجارياً ام صناعياً.

٤- شهدت المدينة تبايناً واضحاً في أسعار الأراضي السكنية ضمن الأحياء فقد بلغ أعلى سعر للمتر المربع الواحد في أحياء النور والعمارات بين (٥٥٠ ألف- ١,٠٠٠,٠٠٠) دينار عراقي/ متر مربع، في حين بلغ أدنى سعر بين (١٠٠ ألف- ٢٥٠) ألف دينار/ متر مربع في حي المنطقة الصناعية.

٥- تباينت أسعار الأراضي التجارية بين منطقة الاعمال المركزية والشوارع التجارية الرئيسية إذ تباين سعر المتر المربع الواحد في المركز التجاري بين (٧٥٠ ألف - ١,٠٠٠,٠٠٠) دينار/ متر مربع في حين بلغ سعر المتر المربع الواحد في الشوارع الرئيسة التجارية بين (١٠٠٠,٠٠٠- ٢٠٠٠,٠٠٠) دينار، أمَّا الحواف الخارجية فقد تباين سعر المتر المربع فيها بين (٥٠٠ ألف- ١,٠٠٠,٠٠٠) دينار عراقي/ متر مربع، في حين بلغ سعر المتر في مناطق الأركان بين (٧٥٠ ألف- ١,٠٠٠,٠٠٠) دينار/ متر مربع، والمناطق الخارجية بين (١٠٠الف- ١,٢٥٠,٠٠٠) دينار/ متر مربع، اما الشوارع التجارية فقد تباينت فيها الأسعار بشكل عام وفي جميع انحاء المدينة بين (٥٠٠- ٦٥٠) الف/ متر مربع في شارع الشهيد فراس و (١,٠٠٠,٠٠٠ - ٢,٠٠٠,٠٠٠) دينار/ متر مربع في شارع الأطباء.

٦- تباينت أسعار الأراضي في مناطق الاستعمال الصناعي بين (٥٠٠- ٨٠٠) ألف دينار/ متر مربع أمَّا معدل الإيجارات فيصل إلى (٣٥٠) ألف دينار للباب الواحد.

٧- أوضحت الدراسة أنَّ المدينة مقسمة على خمسة أقاليم سكنية غير متشابهة في المساحة وما تشكله من نسبة الاستعمال السكني للمدينة فقد حضي إقليم الدور القديمة بنسبة ٥% من مساحة الأرض المستغلة للاستعمال السكني في حين حضي إقليم الدور المتصلة بنسبة (١١,٣٩%) وإقليم الدور

واطئة النوعية بنسبة (١١,٩٤%) واقليم الدور متوسطة النوعية بنسبة (٢٤,٥٢%) وإقليم الدور جيدة النوعية بنسبة (٢٥,٤١%).

٨- تباين أعداد السكان ضمن الفئات العمرية إذ يتضح أنَّ الفئات العمرية من (١٥- ٦٤ عام) قد شكلت نسبة عالية (٥٣%) من اجمالي سكان مدينة الخالص مقارنة بفئات صغار السن الذين هم (أقل من ١٥ عاماً) بنسبة (٤٣%) بينما انخفضت نسبة كبار السن الذين أعمارهم أكثر من (٦٥ عاماً) حيث بلغت (٤%) من أجمالي سكان مدينة الخالص، وبذلك ارتفعت نسبة الإعالة الكلية لتصل إلى (٨٨,٥%) من أجمالي السكان في المدينة.

٩- لقد سجلت الكثافة السكانية لمدينة الخالص عام ٢٠١٩ (٣٦٥) نسمة/هكتار الواحد بواقع عدد سكان (٦٦٦٠٧) ألف نسمة، ومساحة حضرية بلغت (٢٤٦٩) هكتاراً، محققة ارتفاع الكثافة السكانية بالنسبة للحيز الحضري.

١٠- تباين استعمال الأراضي في المدينة إذ حضي الاستعمال الزراعي فيها بأعلى نسبة متمثلة بأراضٍ زراعة البساتين بنسبة (٢٦,١٦%) بمساحة (٦٤٦,٠٨) هكتار في حين احتل الاستعمال السكني ما نسبته (١٧,١٦%) من مساحة المدينة بمساحة (٤٢٣،٧٣) هكتار، يليه استعمالات الأرض لأغراض النقل بنسبه بلغت (١٦,١٢%) من مساحة أرض المدينة بمساحة (٣٩٨،٠٤) هكتار.

١١- اوضحت الدراسة ارتباطاً بين توفر الخدمات وارتفاع أسعار الأراضي إذ بلغت اعلى مستوياتها في الأحياء ذات الخدمات الكاملة في حين كانت أدنى الأسعار في تلك الأحياء التي تفتقر إلى المقومات الخدمية، ويوجد ارتباطاً أيضا بين بعد الأراضي وقربها من الملوثات البيئية او المراكز الصناعية إذ يتجنب السكان الاستقرار في مثل تلك الأماكن.

١٢- برزت ظاهرة التبدل الوظيفي بشكل واسع في مدينة الخالص لاسيما في الأحياء السكنية القريبة من منطقة الاعمال المركزية خاصة في أحياء عليبات والشرقية والغربية. إذ يتضح لنا أنَّ نسبة التغير بلغت على التوالي (٤٦,٢%، ٤١,٨%، ٢٢%) إذ تبدلت وظيفة معظم الوحدات المعمارية فيها من سكنية إلى تجارية أو صناعية أو خدمية أو مكاتب أو عيادات للأطباء وغيرها، وتتباين ظاهرة التغير الوظيفي بين اجزاء مدينة الخالص بنسب مختلفة، فقد بلغت الوحدات المعمارية المحورة (التي اصابها التغير الوظيفي) (١٥,٢%) من حجم العينة الكلي البالغة (١٠٨٣١) وحدة معمارية، كما تباينت هذه النسب بحسب الأحياء.

المقترحات

بعد توضيح استنتاجات الدراسة تقترح الباحثة جملة من الاقتراحات وتضعها بين يدي صناع القرار في المدينة آمله الأخذ بها لمحاولة حل جزء من المشاكل التي عانت وتعاني منها المدينة وهي كالتالي: -

١- ضرورة تدخل الجهات المسؤولة عن تخطيط المدينة وعدم السماح بأنشاء العشوائيات على حدود المدينة بل توزيعها بشكلٍ منتظمٍ على السكان وبأسعار مناسبة لمستوى الدخل ولاسيما للعوائل الفقيرة والمتعففة لمحاولة السيطرة على ارتفاع أسعار الأراضي.

٢- ضرورة العمل على توفير الخدمات في أحياء المدينة ولاسيما في الأطراف، والتي بسبب قلة الخدمات فيها إلى عزوف الأهالي من السكن فيها وهي عامل مساعد في تقليل شدة الأسعار والضغط على الأحياء ذات الخدمات العالية والمتوسطة.

٣- ضرورة العمل مع القطاع الخاص وتوفير البيئة الملائمة لجذب الاستثمار المحلي والإقليمي لحل ازمة السكن من خلال المجمعات السكنية وان تكون خارج التصميم الأساس للمساهمة في توازن العرض والطلب وبالتالي خفض مستوى أسعار الأرض إلى الحدود المعقولة والمنطقية.

٤- ضرورة تثقيف سكان المدينة بالابتعاد عن البناء العشوائي الذي يربك الخطط التوسعية للمدينة وبالتالي حرمانهم من الإفادة من تطوير المدينة وتوسعها مساحياً وتوزيع قطع أراضٍ لهم فيها.

٥- العمل على توزيع قطع أراضٍ لمحدودي الدخل وتفعيل دور القروض السكنية مرفوعة الفائدة التي تخدم أكبر عدد من السكان ولاسيما الذين يمتنعون عن استلامها لموانع دينية وشرعية ومنحها للسكان ليتسنى لهم بناء تلك القطع وتقليل معاناتهم.

٦- التشجيع على البناء العمودي الذي يقتصد في استعمال الأرض ويوفر سكن لأكثر عدد ممكن من السكان إذ يعمل بدوره على قلة سعر الوحدة السكنية مقارنة بالبناء الأفقي والمستقل.

٧- العمل على توسعة الحدود البلدية للمدينة ولاسيما في المناطق التي من الممكن تجزئتها من قبل مالكيها لتقليل فرصة إنشاء عشوائيات أخرى تساهم في إضافة عبء جديد إلى المدينة ومن أجل إنشاء أحياء تنظيمية وفقاً للأسس التخطيطية والتصميمية.

قائمة المصادر

قائمة المصادر

اولاً- المصادر العربية: -

أ- القرآن الكريم.

ب- الكتب: -

١- ابو صبحه، كايد عثمان، جغرافية المدن، الطبعة الثالثة، دار وائل للنشر، عمان، ٢٠١٠.

٢- احمد، محمد شهاب، مؤمل علاء الدين، المتطلبات الفضائية لتخطيط المدينة، مطابع التعليم العالي، بغداد، ١٩٩٠.

٣- إسماعيل، احمد علي، دراسات في جغرافية المدن، مطبعة سعيد رأفت، جامعة عين الشمس، القاهرة، ١٩٨٧.

٤- انتوني، غدئر، علم الاجتماع، ترجمة فايز الصياغ، المنظمة العربية للترجمة، ط ٤، بيروت، ٢٠٠٥.

٥- بن غضبان، فؤاد، المدن المستدامة والمشروع الحضري، دار صفاء للنشر، عمان، الطبعة الاولى، ٢٠١٤.

٦- التميمي، خضير عباس خزعل، طرق السيارات في محافظة ديالي (دراسة في جغرافية النقل)، المطبعة المركزية، جامعة ديالى، ٢٠١٣.

٧- الجنابي، صلاح حميد، جغرافية الحضر أسس وتطبيقات، الطبعة الأخيرة، دار ابن الأثير للطباعة والنشر، جامعة الموصل، ٢٠١١.

٨- الجنابي، هاشم خضير، التركيب الداخلي لمدينة الموصل القديمة، وزارة التعليم العالي والبحث العلمي، مطبعة جامعة الموصل، بغداد، ١٩٨٢.

٩- حسن، عاطف حمزة، تخطيط المدن، أسلوب ومراحل، جامعة قطر، مطابع قطر الوطنية، ١٩٩٢.

١٠- حسين، عبد الرزاق عباس، جغرافية المدن، مطبعة اسعد، بغداد، ١٩٧٧.

١١- حمدي، عطيات عبد القادر، جغرافية العمران، مطبعة دار المعارف، الاسكندرية، ١٩٦٤.

١٢- خطاب، عادل عبد الله، جغرافية المدن، مطبعة جامعة بغداد، ١٩٩٠.

١٣- داود، جمعة محمد، أسس التحليل المكاني في إطار نظم المعلومات الجغرافية GIS)، الطبعة الاولى، مكة المكرمة، السعودية، ٢٠١٢.

١٤- الدليمي، خلف حسين علي، تخطيط الخدمات المجتمعية والبنية التحتية (أسس، معايير، تقنيات)، دار صفاء للنشر والتوزيع، الطبعة الثانية، عمان، ٢٠١٥.

١٥- الدليمي، خلف حسين علي، تخطيط الخدمات المجتمعية والبنية التحتية، دار صفاء للطباعة والنشر، الطبعة الأولى، عمان، ٢٠٠٩.

١٦- رسول، احمد حسيب، جغرافية الصناعة، دار النهضة العربية، بيروت لبنان، ٢٠٠٨.

١٧- رشيد، فوزي، الشرائع العراقية القديمة، دار الحرية للطباعة، بغداد، ١٩٧٣.

١٨- الزوكة، محمد خميس، التخطيط الإقليمي وأبعاده الجغرافية، ودار المعرفة الجغرافية للنشر والتوزيع، الإسكندرية، مصر،٢٠١٢.

١٩- السعدي، رياض، النمو السكاني لمدينة بغداد وأثره على حركة النقل والمرور، دورة التعليم المستمر في جامعة بغداد، تحت عنوان نظام الحركة والمرور في مدينة بغداد والضوابط التي تؤثر فيها، تقرير مطبوع بالروينو، ١٩٧٧.

٢٠- السماك، محمد أزهر، واخرون، استخدامات الارض بين النظرية والتطبيق، دراسة تطبيقيه عن مدينه الموصل الكبرى حتى عام ٢٠٠٠، مطبعه جامعة الموصل، ١٩٨٥.

٢١- شحادة، نعمان، الأساليب الكمية الجغرافية باستخدام الحاسوب، دار صفاء للنشر والتوزيع، ط٢، عمان، الاردن، ٢٠٠٢.

٢٢- صفر، زين العابدين علي، جغرافية المدن، مكتبة دجلة للطباعة والنشر والتوزيع، بغداد، العراق، ط ١، ٢٠٠٠.

٢٣- طعماس، يوسف يحيى، عبد العزيز محمد العبادي، جغرافية النقل والتجارة الدولية، بيت الحكمة، بغداد، ١٩٨٦.

٢٤- الطيف، بشير ابراهيم، وآخران، خدمات المدن، دراسة في الجغرافيا التنموية، دار البصائر للطباعة والنشر، بيروت، ط١، ٢٠٠٩.

٢٥- العقاد، مدحت محمد، مقدمة في التنمية والتخطيط، دار النهضة العربية للنشر، بيروت، ١٩٨٠.

٢٦- علي، يونس حمادي، مبادئ علم الديموغرافية، مطبعة جامعة بغداد، بغداد، ١٩٨٥.

٢٧- فضيل، عبد خليل، دراسات في جغرافية الصناعة، مطبعة التعليم العالي، بغداد، ١٩٨٩.
٢٨- محسن عبد الصاحب المظفر، مدينة النجف الكبرى دراسة في نشأتها وعلاقتها الاقليمية، دار الرشيد للنشر، بغداد، ١٩٨٢.
٢٩- محمد أبو عيانة، دراسات في جغرافية السكان، دار النهضة العربية للطباعة والنشر، بيروت، ١٩٧٨.
٣٠- محمد، مكي عزيز، رياض السعدي، جغرافية السكان، مطبعة جامعة بغداد، بغداد ١٩٨٤.
٣١- الملا حويش، لؤي طه، واخرون، سياسات تمويل الاسكان الحضري مع الاشارة خاصة للعراق، دار الدكتور للعلوم، بغداد، ٢٠١٣.
٣٢- الهيتي، صبري فارس، صالح فليح حسن، جغرافية الحضر، جامعة بغداد، مديرية دار الكتب للطباعة والنشر، ١٩٨٦.
٣٣- الهيتي، صبري فارس، صالح فليح حسن، جغرافية المدن، ط٢، دار الكتب للطباعة والنشر، مطبعة جامعة الموصل، بغداد، ٢٠٠٠.
٣٤- الهيتي، مازن عبد الرحمن، جغرافية المدن والتحضر، اسس ومفاهيم، دار العراب للدراسات والنشر والترجمة، دمشق، ٢٠١٦.
٣٥- وهيبة، عبد الفتاح محمد، في جغرافية العمران، دار النهضة العربية، بيروت ١٩٨٠.

ت- الرسائل والاطاريح: -

١- أحمد، وفاء محمد، أنماط استخدامات الأرض في مدينة بغداد، أطروحة دكتوراه (غير منشورة)، كلية التربية، الجامعة المستنصرية، ٢٠٠٦.
٢- الازيرجاوي، تحسين جاسم شنان، الأنماط السكنية في مدينة الناصرية دراسة في جغرافية المدن، رسالة ماجستير (غير منشورة)، كلية التربية، جامعة الموصل، ٢٠٠٤.
٣- الأسدي، أحمد سراج جابر، التباين المكاني لقيّم الأراضي السكنية في مدينة البصرة، أطروحة دكتوراه (غير منشورة)، كلية التربية للعلوم الإنسانية، جامعة البصرة، ٢٠١٦.
٤- الاسدي، صلاح هاشم زغير مبارك، التوسع المساحي لمدينة البصرة ١٩٤٧-٢٠٠٣، اطروحة دكتوراه، (غير منشورة)، كلية الآداب، جامعة البصرة، ٢٠٠٥.

٥- بو عنان، نور الدين، جودة الخدمات وأثرها على رضا العملاء، رسالة ماجستير (غير منشورة)، جامعة محمد بوضياف المسيلة، الجزائر، ٢٠٠٧.
٦- توفيق، ربى عبد الحميد، انماط استعمالات الأرض في عنبتا، رسالة ماجستير، (غير منشورة)، جامعة النجاح الوطنية، نابلس، فلسطين، ٢٠٠٣.
٧- الجبوري، بلسم مطشر رشيد بهلول، تحليل استعمالات الأرض الحضرية لمدينة بلد باستخدام نظم المعلومات الجغرافية GIS، رسالة ماجستير (غير منشورة)، كلية التربية، جامعة تكريت، ٢٠١١.
٨- الجبوري، رائد احمد يوسف عباس، تحليل التباين المكاني لمظاهر التلوث البصري في مدينة كركوك، اطروحة دكتوراه، كلية التربية للعلوم الانسانية، جامعة تكريت، ٢٠١٨.
٩- الجبوري، شهد ناجي حديد، التحليل الجغرافي للوظيفة التجارية في مدينه العلم وإقليمها، رسالة ماجستير، (غير منشورة)، كلية الآداب، جامعة تكريت، ٢٠٢٠.
١٠- الجبوري، علي صالح حميد محمد، تحليل جغرافي لأسعار الاراضي في مدينة الموصل وتأثيره على مورفولوجية المدينة، رسالة ماجستير (غير منشورة)، كلية التربية للعلوم الإنسانية، جامعة الموصل، ٢٠٢١.
١١- الجبوري، هاتف لفتة، التقويم الجغرافي لاستعمالات الأرض الحضرية في مدينة الرميثة والتوجهات المستقبلية، رسالة ماجستير (غير منشورة) كلية الآداب، جامعة الكوفة، ٢٠٠٩.
١٢- جعفر، حسن فيصل، سياسات تخطيط استعمالات الأرض الحضرية (دراسة تحليلية لمنطقة الكرادة داخل)، أطروحة دكتوراه (غير منشورة)، المعهد العالي للتخطيط الحضري والإقليمي، جامعة بغداد، ٢٠٠٧.
١٣- الجميلي، نور رشيد حميد، العلاقة المكانية بين الطرق المعبدة ونمو وتوزيع المستوطنات الريفية في قضاء الخالص دراسة في جغرافية النقل، رسالة ماجستير (غير منشورة)، كلية التربية للعلوم الإنسانية، جامعة ديالى، ٢٠١٢.
١٤- الجنابي، صلاح حميد، الوظيفة التجارية لمدينة البصرة، رسالة ماجستير (غير منشورة)، كلية الآداب، جامعة بغداد، ١٩٧٤.
١٥- جودة، جبر عطية، الاقليم الوظيفي لمدينتي الكوت والحلة، اطروحة دكتوره (غير منشورة)، كلية الآداب، جامعة بغداد، ٢٠٠٣.

١٦- الحبيشي، سناء صالح عبده قاسم، اسعار الاراضي في مدينة مكة المكرمة دراسة في جغرافية المدن، أطروحة دكتوراه (غير منشورة)، كليه العلوم الاجتماعية، جامعة ام القرى، مكة المكرمة، ٢٠٠٦.

١٧- حميد، تنزيه مجيد، تحديث خرائط استعمالات الأرض الحضرية في مدينة بعقوبة، اطروحة دكتوراه (غير منشورة)، كلية التربية للبنات، جامعة بغداد، ٢٠٠٨.

١٨- الدليمي، إسراء موفق رجب، استعمالات الأرض في ناحية الراشدية، رسالة ماجستير (غير منشورة)، كلية الآداب، جامعة بغداد، ٢٠٠٣.

١٩- الدليمي، رجاء خليل احمد، إثر النقل بالسيارات في البناء الوظيفي والعمراني لمدينة بعقوبة، رسالة ماجستير (غير منشورة)، كلية التربية، جامعة ديالى، ٢٠٠٥.

٢٠- الدليمي، محمد دلف أحمد، منطقة الأعمال المركزية في مدينة الرمادي، الواقع والتطور المستقبلي لاستعمالات الأرض، رسالة ماجستير (غير منشورة)، كلية التربية للبنات، جامعة الانبار، ١٩٩٤.

٢١- الراوي، عبد الناصر صبري شاهر، دور النقل في البناء الوظيفي والعمراني للمدن- دراسة لمدن الرمادي والفلوجة والحبانية، أطروحة دكتوراه (غير منشورة)، كلية الآداب، جامعة بغداد، ١٩٩٥.

٢٢- الزراري، عبد السلام عسكر معروف، التوزيع المكاني لاستعمالات الارض الحضرية في مدينة برطلة باستخدام نظم المعلومات الجغرافية، رسالة دبلوم عالي (غير منشورة)، كلية التربية للعلوم الإنسانية، جامعة الموصل، ٢٠١٦.

٢٣- الزيدي، علي ثاير طالب يوسف، التجاوز على التصميم الاساس في مدينة الخالص، رسالة ماجستير (غير منشورة)، كلية التربية للعلوم الإنسانية، جامعة ديالى، ٢٠١٧.

٢٤- الساعدي، علاء هاشم داخل، استعمالات الارض الحضرية في ناحية بغداد الجديدة، رسالة ماجستير (غير منشورة)، كلية الآداب، جامعة بغداد، ٢٠٠٦.

٢٥- سعيد، علي لفته، الإقليم الوظيفي لمدينة النجف الكبرى، اطروحة دكتوراه (غير منشورة)، كلية الآداب، جامعة بغداد، ٢٠٠٧.

٢٦- سعيد، فواز عامر محمد، نمو السكان ومشكله السكن في مدينة الموصل للفترة (١٩٩٧ -٢٠١٧) رسالة ماجستير، غير منشورة، جامعة الموصل، كلية التربية للعلوم الإنسانية، ٢٠٢٠.

٢٧- الشمري، خالد جواد سلمان، استعمالات الأرض في ناحية الزبيدية، رسالة ماجستير (غير منشورة)، كلية التربية -ابن رشد، جامعة بغداد، ٢٠٠٥.

٢٨- الشمري، مسلم كاظم حميد، التحليل المكاني للتوسع والامتداد الحضري للمراكز الحضرية الرئيسة في محافظة ديالى، أطروحة دكتوراه (غير منشورة)، كلية التربية ابن رشد، جامعة بغداد، ٢٠٠٦.

٢٩- شنيتر، علي طاهر، استعمالات الارض الحضرية في منطقة الدورة باستخدام نظم المعلومات الجغرافية (دراسة كارتوغرافية)، رسالة ماجستير (غير منشورة)، كلية التربية الأساسية، الجامعة المستنصرية، ٢٠١٧.

٣٠- صالح، هويدة عبد الغني سطم، تحليل مكاني لأسعار الاراضي في مدينه الفلوجة دراسة في جغرافية المدن، رسالة ماجستير (غير منشور)، كلية التربية للبنات، جامعة الانبار، ٢٠٢٠.

٣١- الصالحي، رواء خزعل سباهي عذاب، التهرؤ الحضري في مدينة سامراء، أطروحة دكتوراه (غير منشورة)، كلية التربية للعلوم الإنسانية، جامعة تكريت، ٢٠١٧.

٣٢- العامري، رافد موسى عيد حسون، إثر النقل في البناء الوظيفي والتوسع العمراني لمدينة الديوانية، رسالة ماجستير (غير منشورة)، كلية الآداب، جامعة القادسية، ٢٠٠٧.

٣٣- عبد الحسن، حوراء، العلاقة المكانية بين طرق النقل بالسيارات وتغيير استعمالات الأرض الحضرية في مدينه الخالص، رسالة ماجستير، كلية التربية للعلوم الإنسانية، جامعه ديالى، سنه ٢٠١٥.

٣٤- العبيدي، منذر مهدي عبد الله مشعل، التلوث البصري في مدينة الخالص، رسالة ماجستير (غير منشورة)، كلية التربية للعلوم الإنسانية، جامعة تكريت، ٢٠٢١.

٣٥- القره غولي، مصطفى عبد الجليل إبراهيم، دراسة وتحليل التفاعل الوظيفي بين استعمالات الأرض الحضرية – دراسة تحليلية – ميدانية – مقارنة بين مدينتي النجف الأشرف وكربلاء

المقدسة باستخدام نظم المعلومات الجغرافية (GIS)، أطروحة دكتوراه (غير منشورة)، المعهد العالي للتخطيط الحضري والإقليمي للدراسات العليا، جامعة بغداد، ٢٠١٤.

٣٦- كريم، هبة فائز، تحليل التفاعل الوظيفي بين استعمالات الارض الحضرية – منطقة الدراسة السيدية، رسالة دبلوم عالي (غير منشورة)، المعهد العالي للتخطيط الحضري والإقليمي للدراسات العليا، جامعة بغداد، ٢٠١٤.

٣٧- الكوراني، سمير محو جميل احمد، إعداد نظام معلومات جغرافية GIS للاستعمال التجاري في مدينة عمرة، رسالة ماجستير (غير منشورة) كلية التربية، جامعة الموصل، ٢٠٠٥.

٣٨- المحمدي، زينة عبد العزيز محمد، النقل الحضري في مدينة الفلوجة دراسة في جغرافية المدن، رسالة ماجستير (غير منشورة)، كلية التربية للعلوم الإنسانية، جامعة الانبار، ٢٠٠٩.

٣٩- محمود، علي نوح، الملائمة المكانية بين الاستشعار عن بعد ونظم المعلومات الجغرافية لدراسة التوسع المكاني لمدينة الموصل، رسالة ماجستير، (غير منشورة)، كلية التربية للعلوم الإنسانية، جامعة الموصل،٢٠٢٠.

ث- البحوث والدوريات: -

١- ابو صبحه، كايد، الانماط المكانية لقيم الاراضي في مدينة عمان واثار بعض العوامل في هذه القيم، مجلة دراسات الجامعة الأردنية، مجلد ٥، عدد ١١، ١٩٨٤.

٢- الانصاري، باسم، السكن الاجتماعي ودور البناء الذاتي في انجاح هذا النوع من السكن، الندوة المنعقدة في تونس عام ١٩٨٨.

٣- الانصاري، باسم، واخرون، التمويل الاسكاني في العراق، الواقع والتطور، ندوة معالجة السكن في العراق، بغداد، شباط ٢٠٠٠.

٤- بوترعة، بلال، التكامل الوظيفي بين الاسرة والمدرسة في عملية التنشئة الاجتماعية، مجلة الاعلام والعلوم الاجتماعية للأبحاث التخصصية، المجلد ١، العدد ٣، ٢٠١٦.

٥- الجنابي، صلاح حميد، التباين المكاني لمنطقة الجذب السكاني في المدينة، مجلة الجمعية الجغرافية العراقية، مجلد ١٣، ١٩٨٢، مطبعة العالي.

٦- الحديدي، خالد أحمد عيدان، الترييف الحضري في مدينة الموصل، الاسباب والنتائج، مجلة جامعة تكريت للعلوم الانسانية، المجلد ٢٠، العدد ٤، ٢٠١٣.

٧- الخزاعي، عبير عدنان خلفة، التحليل المكاني لقيمة اسعار الاراضي في مدينة الديوانية، مجلة الفنون والآداب وعلوم الانسانيات والاجتماع، جامعة القادسية، كلية الآداب، العدد ٥٦، ٢٠٢٠.

٨- خطاب، عادل عبد الله، إثر استعمالات الارض على حركة النقل في مدينة بغداد، مجلة الجمعية الجغرافية العراقية، العدد ٢٢، ١٩٨٨.

٩- الراشد، اسامة اسماعيل عثمان، بعض العوامل المؤثرة في تباين أسعار الأراضي السكنية في مدينة البصرة، مجلة آداب الفراهيدي، جامعة تكريت، المجلد الأول، العدد ١١، ٢٠١٢.

١٠- الرجبي، محمد شرتوح، الجزرات السكانية الريفية في المدن الكبرى، دراسة تطبيقية على مدينة الموصل، مجلة التربية والعلم، المجلد ١٥، العدد ١٧، ٢٠٠٨.

١١- زكي، حسام الدين، خصائص القوى العاملة للعاملين في القطاع الخاص والعاطلين عن العمل في محافظة البصرة لسنة ٢٠٠٧، مجلة العلوم الاقتصادية، العدد ٢٢، ٢٠٠٨.

١٢- السبيعي، سليمان يحيى سليمان، الاعتبارات المناخية في التخطيط العمراني بمدينة غات، كلية الآداب مصراته، جامعة ٧ اكتوبر، ٢٠٠٧.

١٣- العزاوي، فلاح جمال معروف، اقطاب النمو والتنمية المكانية في الأقطار النامية دراسة تقويمية في إمكانياتها التطبيقية، مجلة الجمعية الجغرافية العراقية، العدد ٢٢، ١٩٨٨.

١٤- عزيز، محمد، دراسة في المساكن، مجلة الاقتصادي، جمعية الاقتصاديين العراقيين، العددان ٢ و٣، السنة الثالثة، ١٩٦٢.

١٥- عواد، احمد حسن، التباين المكاني لأسعار الأراضي والايجارات في مدينة الرمادي، مجلة ديالى، جامعة الانبار، العدد ٥٨، ٢٠١٣.

١٦- الفلاحي، احمد سلمان حمادي، تحديد الأقاليم السكنية باستخدام الخرائط الرقمية (مدينة الفلوجة دراسة تطبيقية)، مجلة الاستاذ، العدد (٧٧)، بغداد، ٢٠٠٨.

١٧- كليوي، لطيف كامل، تحليل جغرافي لظاهرة البطالة في محافظة المثنى للمدة (٢٠١٠-٢٠١٦)، مجلة أبحاث البصرة للعلوم الإنسانية، العدد ٢، مجلد ٤٣، ٢٠١٨.

١٨- مجدي، مؤيد حميد، سياسات التمويل الاسكاني في الحد من ازمة السكن في العراق، مجلة الدراسات المحاسبية والمالية، المعهد العالي للدراسات المحاسبية والمالية، المجلد ٨، العدد ٢٤، بغداد، ٢٠١٣.

١٩- المصطفى، سامر، أثر خدمة ضمان المنتج في تعزيز رضا العملاء، مجلة جامعة دمشق للعلوم الاقتصادية والقانونية، العدد ٢٩، المجلد الأول، ٢٠١٣.

٢٠- المظفر، عبد المهدي سليم، عوامل التوسع الحضري لمدينة البصرة، مجلة كلية الآداب، جامعة البصرة، العدد ٢٥، ١٩٩٦.

٢١- الملخص، سامح عبد الوهاب، النقطة المركزية للسكان كأداة لدارسة ديناميكية الاجسام السكانية دارسة تطبيقية لتحليل الأبعاد المكانية للنقطة المركزية للسكان في القاهرة الكبرى، المجلة الجغرافية العربية، العدد ٦٤، ٢٠١٤.

ج- المصادر الحكومية: -

١- امانة العاصمة، التصميم الإنمائي الشامل لمدينة بغداد عام ٢٠٠٠، تقرير شركة بول سيرفس، ١٩٧٣.

٢- الجهاز المركزي للإحصاء، مديرية إحصاء ديالى، ٢٠١٩، بيانات غير منشورة.

٣- قانون أدارة البلديات رقم ١٦٥ لسنه ١٩٦٤. (الوقائع العراقية، مجموعة القوانين والانظمة، عدد ١٠٣٣ تاريخ ٢٢/١١/١٩٦٤

٤- قانون أدارة البلديات رقم ١٦٥ لسنه ١٩٦٤، الوقائع العراقية، مجموعة القوانين والانظمة، العدد ١٠٣٣، ١٩٦٤.

٥- قانون استغلال الشواطئ رقم (٥٩) لسنة (١٩٨٧)، جريدة الوقائع العراقية رقم (٣٢٣١) في ١٩٨٧.

٦- قانون الطرق العامة رقم (١) لسنة (١٩٨٣)، جريدة الوقائع العراقية رقم (٢٩٢٠) في ١٩٨٣.

٧- قانون تنظيم استعمال محرمات الطرق الخارجية وطرق المرور السريع رقم (٥٥) لسنة (١٩٨٥).

٨- المجلس البلدي في مدينة الخالص، إحصائيات وجرد مختاري كل حي من أحياء مدينة الخالص لعام ٢٠١٣.

٩- محافظة ديالي، مشروع استراتيجية تطوير مدينة الخالص لسنة ٢٠١٣ – ٢٠٣٥، بيانات غير منشورة

١٠- مديرية إحصاء لواء ديالي، نتائج تعداد السكان في اللواء لعام ١٩٤٧ بيانات غير منشورة.

١١- مديرية إحصاء لواء ديالي، نتائج تعداد السكان في الواء لعام ١٩٥٧، بيانات غير

١٢- مديرية أحصاء محافظة ديالى، نتائج الحصر والترقيم في المحافظة لعام ٢٠٠٩، بيانات غير منشورة.

١٣- مديرية احصاء محافظة ديالى، نتائج تعداد السكان في المحافظة لعام ١٩٩٧، بيانات غير منشورة.

١٤- مديرية إحصاء محافظة ديالى، نتائج تعداد السكان في المحافظة لعام ١٩٧٧، بيانات غير منشورة.

١٥- مديرية إحصاء محافظة ديالى، نتائج تعداد السكان في المحافظة لعام ١٩٨٧، بيانات غير منشورة.

١٦- مديرية أحصاء محافظة ديالي، تقديرات السكان في المحافظة لعام ٢٠٠٧، بيانات غير منشورة.

١٧- مديرية الموارد المائية في ديالى، شعبة الموارد المائية في الخالص، ٢٠١٨.

١٨- مديرية بلدية الخالص، شعبة تنظيم المدن، قسم المساحة، بيانات غير منشورة وخرائط قطاعية. ١٩٥٧.

١٩- مديرية بلدية الخالص، قسم المساحة خرائط التصميم الأساس من عام ١٩٧٧ حتى عام ٢٠١٩.

٢٠- نظام الطرق والابنية رقم (٤٤) لسنة ١٩٣٥ وتعديلاته، وزارة الشؤون البلدية والقروية، مجموعة القوانين والتشريعات البلدية ١٩٦٨.

٢١- وزارة الأسكان والأسكان، الهيئة العامة للإسكان، قسم الأملاك، شعبة الحاسبة، بيانات غير منشورة، ٢٠٢٢.

٢٢- وزارة البلديات والاشغال العامة، مديرية التخطيط العمراني في محافظة ديالى، التصميم الاساس لمدينة الخالص، ٢٠١٣.

٢٣- وزارة التخطيط والتعاون الإنمائي، الجهاز المركزي للإحصاء، دائرة إحصاء محافظة ديالى، تقديرات السكان لعام ٢٠١٩، بيانات (غير منشورة).

٢٤- وزارة التخطيط، دائرة النقل والمواصلات، مشروع دراسة النقل على الطرق البرية في الجمهورية العراقية، البحث رقم (١)، اختبار العجلات النموذجية، بغداد، ١٩٧٠.

٢٥- وزارة الزراعة، الهيئة العامة للزراعة في محافظة ديالى، دائرة الزراعة في الخالص، قسم الأراضي، سنة ١٩٨٧، بيانات غير منشورة.

٢٦- وزارة المالية، دائرة المصرف العقاري، فرع ديالي، سجلات بالمبالغ التي تم اقتراضها للمواطنين في الفترة (١٩٧٥ – ١٩٧٩) بيانات غير منشورة

ح- مواقع الأنترنيت: -

١- سعود هاشم جليدان، العوامل المؤثرة في طلب العقارات، شبكة الانترنت https://www.alarabiya.net/ar/aswa

ثانياً: - المصادر الاجنبية: -

١- Barrie Needham, How Cities Work, Pergamon Press, ١٩٧٧, U. K.,

٢- Catanese, A. J. & Snyder. J. C. Introduction to Urban Planning, op. cit.

٣- Catanese. A. J. & Snyder. J. C. Introduction to Urban Planning. McGraw. Hill Book Company. ١٩٧٩.

٤- Chapin F. Stuarts Urban Land Use Planning op. cit.

٥- Chapin. F. Stuart. Urban Land Use Planning, op. cit., p.vv.

٦- Dickens P. & Lloyd- P. E. Location in Spaces Theoretical Perspective in Economic Geography. Harper Collins Publishers USA ١٩٩٠.

٧- H. W. Richardson, The New Urban Economics, Pion Limited, London, ١٩٧٧,

٨- Harper and Gottman ((The Human Geography)) john willey and sons press-New york,U.S.A, ١٩٦٧,

٩- Hugn.D Chout (Rural geography, An introductory survey) pergamon press, oxford.١٩٧٢

١٠- J. Parry Lewis, Urban Economics, Edward Arnold, ١٩٧٩, London.

١١- Josh Ryan-Collins, Toby Lloyd and Laurie Macfarlane, RETHINKING THE ECONOMICS OF LAND AND HOUSING, with the New Economics Foundation, FINANCIAL TIMES BEST BOOKS OF ٢٠١٧. https://www.argaam.com/ar/article/articledetail/id/٥٨٩٧٧٢

١٢- Mohamed M. AlBarmelgy, Ahmed M. Shalaby, Usama A. Nassar, and Shaimaa M Ali, Economic land use theory and land value in value Model, international journal of Economics and statistics, January ٢٠١٤

١٣- P. E. P& LIOYd. Dicken. Theoretical Perspective Economic Geography, Location in Space. Theoretical Perspective in. Harper Collins Publishers. USA. ١٩٩٠,

١٤- Patterson. T. W. land use planning. Thecla use of implementation Vanneste and Reinhold company, New York, ١٩٧٩,

١٥- Paul f. wendt, theory of urban land values, published by university of Wisconsin press, ٣. August ١٩٥٧

١٦- Peter. Hall ((The world cities)) london.١٩٦٨

١٧- Ronald R. Boycc & Alan F. Williams, The Bases of Economic Geography, Clarke, Doble Brendon Ltd., London, ١٩٧٩,

الملاحق

وزارة التعليم العالي والبحث العلمي

جامعة تكريت

كلية التربية للعلوم الانسانية

قسم الجغرافية – الدراسات العليا

استمارة المسح الميداني

اخي الكريم تحية طيبة: –

إنَّ استمارة الاستبيان التي بين ايديكم الكريمة هي لإنجاز متطلبات رسالة الماجستير في جغرافية المدن الموسومة **(التحليل المكاني لتباين أسعار الأراضي في مدينة الخالص)** والتي تهدف الى معرفة اسباب ارتفاع اسعار الاراضي ومحاولة وضع الحلول المناسبة لها، لذا نرجو منكم الإجابة على جميع الاسئلة بدقة علماً أنَّ هذه الإجابة هي لأغراض البحث العلمي فقط دون ذكر الاسماء وان تجاوبكم معنا هو خير معين لإنجاز متطلبات البحث الذي يصب في خدمة مدينة الخالص.

وفقكم الله وتقبلوا فائق الشكر والتقدير.......

الباحثة

وفاء حسين منصور

المشرف

أ. د. رياض عبد الله احمد

ملاحظة: هناك أجوبة تحتاج إلى أرقام وهناك اجابات تحتاج فقط إلى اختيار علامة (√)

اولاً: المعلومات الخاصة بالسكن:

١- اسم الحي السكني .... اسم المحلة ....

٢- كم تبلغ مساحة قطعة الارض السكنية ....

٣- كم تبلغ مساحة المسكن ....

٤- هل توجد حديقة في الدار ....هل يوجد مرأب ....

٥- تاريخ بناء الوحدة السكنية............

٦- ما المواد المستعملة في بناء جدران المسكن؟ طابوق وجص ( )، طابوق واسمنت( ) بلوك واسمنت ( )، اخرى ( )

٧- ما مواد السقوف؟ خشب ( )، شيلمان وطابوق ( )، خرسان مسلح ( )، جينكو وشيلمان ( )، اخرى ( ).

٨- ما عدد طوابق المسكن؟ طابق واحد ( )، طابقين ( )، ثلاثة طوابق ( )

٩- ما عدد الغرف الكلية في المسكن ( )، وما عدد غرف النوم ( )

١٠- ما ملكية المسكن؟ ملك ( )، ايجار( )، زراعي ( )، حكومي ( )

١١- كم يبلغ يجار السكن ( )

١٢- ما هو صنف المسكن؟ دار ( )، شقة ( )

١٣- نمط السكن؟ افقي ( )، عمودي ( )

١٤- ما طراز المسكن؟ تقليدي ( ) شرقي داخلي ( ) شرقي منفتح نحو الخارج ( ) غربي ( )

١٥- حالة المسكن؟ قديم ( )، حديث ( )

١٦- هل أنَّ مظهر المسكن الخارجي؟ جيد ( )، متوسط ( )، رديء ( )

١٧- ما هو سبب اقامتك في هذا الحي؟

أ- توفر الخدمات العامة ( )، ب –كفاءة الخدمات ( )، ج – سعر القطعة ( )، د- الدار مناسب ( )، د – القرب من مكان العمل ( )، هـ – القرب من مركز المدينة ( )، و- القرب من الاهل ( )، ز – العامل الاجتماعي والثقافي ( )، ح – مسقط الرأس ( )، ط – امن واستقرار الحي ( )، ي – توزيع الدولة للأرض ( )، ك – النزوح او التهجير القسري ( ) ل – توفر شبكات الطرق ( )

١٨- هل يطل المسكن على: أ شارع رئيسي ( )، ب – شارع فرعي ( )، ج – شارع خدمي ( )، د – مركز تجاري ( )، هـ – مركز تعليمي ( )، و – مركز صحي ( )، ز – واجهه مائية ( )، ح – اخرى تذكر ( )

١٩- هل لا ارتفاع اسعار الارضي دور في ظهور التجاوز على اراضي المدينة؟ نعم ( ) كلا ( )

٢٠- هل لسعر الارض تأثير على انواع الاستعمالات المراد اقامتها عليها؟ نعم ( ) كلا( ) اذا كان الجواب نعم هل هذا التأثير هو في أ – نوع الاستعمال ( ) ب – طبيعة البناء ( ) ج – شكل البناء ( )

٢١- اسباب السكن في هذا الحي؟ أ – سبب اقتصادي ( )، ب – سبب اجتماعي ( )، ج – الرغبة الشخصية ( )، د – توفر الامن ( )

٢٢- هل ان سعر قطعة الارض السكنية مرتفعة؟ نعم ( )، كلا ( ) اذا كان الجواب نعم ما اسباب ذلك؟ أ – توفر الخدمات العامة ( )، ب – القرب من المركز ( )، ج – ارتفاع مستوى الدخل ( )، د – عدم توفر قطع اراضي ( )، هـ – ملائمة موقع القطعة ( )، و – توفر شبكات الطرق ( )، ز – القروض والسلف العقارية ( )، ح – دور مكاتب اصحاب العقار ( )

٢٣- هل تم اجراء تحويل او تجزئة في قطعة الارض الى استثمار تجاري؟ نعم ( ) كلا ( ) اذا كان الجواب نعم فما هو نوع الاستثمار أ – محل تجاري ( ) ب – مشتمل سكني ( ) ج – اخرى تذكر ( )

٢٤- هل تم تجزئة المسكن؟ نعم ( )، كلا ( ) اذا كان الجواب نعم فما هو سبب تجزئة المسكن أ – انخفاض مستوى الدخل ( )، ب– انقسام الاسرة ( ) ج –تحقيق عوائد مالية ( )، د – كبر مساحة قطعة الارض ( )، هـ – قلة اراضي السكن ( )

٢٥- موقع قطعة الأرض بالنسبة لنوع الاستعمال: أ– تجاري ( ) ب– صناعي ( ) ت– نقل ( ) ث– صحي ( ) ج– تعليمي ( ) ح– اداري ( ) خ– ترفيهي ( ).

ثانياً: المعلومات الخاصة بالسكان والاسر:

١- ما عدد الاسر الساكنة في المسكن؟ اسرة واحدة ( ) اسرتان ( ) ثلاثة اسر ( )

٢- كم عدد الافراد الساكنة في الوحدة السكنية ( )

٣- هل للأسرة ابناء متزوجين؟ نعم ( ) كلا ( ) اذا كان الجواب نعم ، هل يسكنون في نفس الحي ( ) او في حي اخر ( )

٤- مهنة ربَّ الأسرة؟ موظف (   ) تاجر (   ) متقاعد ( ) كاسب (   )

٥- ما معدل دخل الاسرة الشهري؟ (   )

٦- هل تؤيد خفض معدلات الانجاب نتيجة عدم توفر الأراضي السكنية في المدينة وارتفاع اسعارها؟ نعم (   ) كلا (   )

٧- هل لعامل الميراث إثرٌ في ارتفاع أسعار الأراضي والعقارات في المدينة؟ نعم (   ) كلا (   )

٨- هل أنَّ للتجار ومكاتب العقار دوراً في رفع أسعار الأراضي والعقار في المدينة؟ نعم (   ) كلا (   )

ثالثاً: التوجهات المستقبلية لمعالجة مشاكل ارتفاع اسعار الاراضي والعقارات

١- ما نمط البناء الذي يعالج مشاكل ارتفاع الأسعار؟ البناء العمودي (   ) الافقي (   )

٢- ما مساحة قطع الأراضي التي تعتقد بأنها تعالج مشاكل ارتفاع الأسعار؟ ١٥٠ م٢(   )، ٢٠٠م٢ (   )، ٢٥٠م٢(   ) ، ٣٠٠م٢ (   ).

٣- ما المقترح الذي تعتقد بأنه يعالج مشكلة ارتفاع أسعار الأراضي والمساكن والعقارات في المدينة؟ توزيع قطع أراضٍ (   )، بناء مجمعات سكنية (   )، منح مبالغ مالية (   )

وزارة التعليم العالي والبحث العلمي

جامعة تكريت

كلية التربية للعلوم الانسانية

قسم الجغرافية – الدراسات العليا

م/ استبيان

اخي الكريم تحية طيبة ...

إنَّ استمارة الاستبيان التي بين أيديكم الكريمة هي لإنجاز متطلبات رسالة الماجستير في جغرافية المدن الموسومة **(التحليل المكاني لتباين أسعار الأراضي في مدينة الخالص)** والتي تهدف إلى معرفة اسباب ارتفاع أسعار الأراضي ومحاولة وضع الحلول المناسبة لها، لذا نرجو منكم الإجابة على جميع الاسئلة بدقة علماً ان هذه الإجابة هي لأغراض البحث العلمي فقط دون ذكر الأسماء وأنَّ تجاوبكم معنا هو خير معين لإنجاز متطلبات البحث الذي يصب في خدمة مدينة الخالص.

وفقكم الله وتقبلوا فائق الشكر والتقدير.......

الباحثة	المشرف
وفاء حسين منصور	أ. د. رياض عبد الله احمد

اسم مكتب العقار.........................

١-ما سعر (المتر المربع) للأراضي السكنية والتجارية ضمن هذا الحي؟ ضع علامة √ في الحقل

ت	اسم الحي	سعر المتر المربع للاستعمال السكني			سعر المتر المربع للاستعمال التجاري		
		بداية الحي	وسط الحي	نهاية الحي	بداية الشارع	وسط الشارع	نهاية الشارع
١	حي الغربية						
٢	حي الشرقية						
٣	حي عليبات						
٤	حي الخويلص						
٥	حي الغريرات						
٦	حي الكوبات						
٧	حي العصري						
٨	حي العمال						
٩	حي المنطقة الصناعية						
١٠	حي الياخات						
١١	حي الزهراء						
١٢	حي العمارات						
١٣	حي النور						
١٤	حي الامير						
١٥	حي علي الهادي (البيادر)						
١٦	حي جديدة الاغوات						
١٧	حي الحسين						
	المجموع						

٢-ما أكثر الأحياء السكنية اقبالا ورغبة في الشراء؟ وما سبب هذا الإقبال؟ ضع علامة √ في الحقل

ت	اسم الحي	سبب الاقبال والرغبة على الشراء						
		توفر الخدمات	توفر الامن	وجود الاسواق	واجهات مائية	كفاءة الطرق	مناطق ترفيهية	المستوى الاجتماعي
١	حي الغربية							
٢	حي الشرقية							
٣	حي عليبات							
٤	حي الخويلص							
٥	حي الغريرات							
٦	حي الكوبات							
٧	حي العصري							
٨	حي العمال							
٩	حي المنطقة الصناعية							
١٠	حي الياخات							
١١	حي الزهراء							
١٢	حي العمارات							
١٣	حي النور							
١٤	حي الامير							
١٥	حي علي الهادي (البيادر)							
١٦	حي جديدة الاغوات							
١٧	حي الحسين							
	المجموع							

٣-من هم أكثر السكان إقبالاً على الشراء في تلك الاحياء؟ ضع علامة √ في الحقل

ت	اسم الحي	سكان الحي	من احياء اخرى	مختلط	من خارج المدينة
١	حي الغربية				
٢	حي الشرقية				
٣	حي عليبات				
٤	حي الخويلص				
٥	حي الغريرات				
٦	حي الكوبات				
٧	حي العصري				
٨	حي العمال				
٩	حي المنطقة الصناعية				
١٠	حي الياخات				
١١	حي الزهراء				
١٢	حي العمارات				
١٣	حي النور				
١٤	حي الامير				
١٥	حي علي الهادي (البيادر)				
١٦	حي جديدة الاغوات				
١٧	حي الحسين				
	المجموع				

٤-ما سبب الإقبال على الشراء ضمن هذا الحي؟ ضع علامة √ في الحقل

ت	اسم الحي	جوانب اجتماعية	جوانب تخطيطية	جوانب اقتصادية	توفر الخدمات	اخرى
١	حي الغربية					
٢	حي الشرقية					
٣	حي عليبات					
٤	حي الخويلص					
٥	حي الغريرات					
٦	حي الكوبات					
٧	حي العصري					
٨	حي العمال					
٩	حي المنطقة الصناعية					
١٠	حي الياخات					
١١	حي الزهراء					
١٢	حي العمارات					
١٣	حي النور					
١٤	حي الامير					
١٥	حي علي الهادي (البيادر)					
١٦	حي جديدة الاغوات					
١٧	حي الحسين					
	المجموع					

٥- ما سبب ارتفاع أسعار الأراضي ضمن هذا الحي؟ ضع علامة √ في الحقل

ت	اسم الحي	القرب من المركز	توفر الخدمات	قلة الاراضي	ارتفاع مستوى الدخل	مضاربات عقارية	انفصال العوائل	عامل الميراث
١	حي الغربية							
٢	حي الشرقية							
٣	حي عليبات							
٤	حي الخويلص							
٥	حي الغريرات							
٦	حي الكوبات							
٧	حي العصري							
٨	حي العمال							
٩	حي المنطقة الصناعية							
١٠	حي الياخات							
١١	حي الزهراء							
١٢	حي العمارات							
١٣	حي النور							
١٤	حي الامير							
١٥	حي علي الهادي (البيادر)							
١٦	حي جديدة الاغوات							
١٧	حي الحسين							
	المجموع							

٦-ما الغاية من شراء الأراضي والعقار؟ ضع علامة √ في القوس

أ- للسكن (   )، ب - للإيجار (   )، ج- للاستثمار (   )

٧-ما قوة سوق العقار قبل عام ٢٠٠٣ ضع علامة √ في القوس

أ - ضعيفة (   )، ب - متوسطة (   )، ج - عالية (   )

من عام ٢٠٠٣ - ٢٠١٤، أ - ضعيفة (   )، ب- متوسط (   )، ج - عالية (   )

من عام ٢٠١٥ – عام ٢٠٢٢، أ – ضعيفة (   )، ب – متوسطة (   )، ج – عالية (   )

٨- ما نمط السكن السائد في الحي السكني؟ ضع علامة √ في الحقل

ت	اسم الحي	واطئ قديم	متوسط	راقٍ
١	حي الغربية			
٢	حي الشرقية			
٣	حي عليبات			
٤	حي الخويلص			
٥	حي الغريرات			
٦	حي الكوبات			
٧	حي العصري			
٨	حي العمال			
٩	حي المنطقة الصناعية			
١٠	حي الياخات			
١١	حي الزهراء			
١٢	حي العمارات			
١٣	حي النور			
١٤	حي الامير			
١٥	حي علي الهادي (البيادر)			
١٦	حي جديدة الاغوات			
١٧	حي الحسين			
	المجموع			

٩- ما مقدار سعر الأراضي (المتر المربع) ضمن الحي السكني للأعوام

ت	اسم الحي	عام ٢٠٠٠	عام ٢٠٠٥	عام ٢٠١٠	عام ٢٠١٥	عام ٢٠٢٠	عام ٢٠٢٢
١	حي الغربية						
٢	حي الشرقية						
٣	حي عليبات						
٤	حي الخويلص						
٥	حي الغريرات						
٦	حي الكوبات						
٧	حي العصري						
٨	حي العمال						
٩	حي المنطقة الصناعية						
١٠	حي الياخات						
١١	حي الزهراء						
١٢	حي العمارات						
١٣	حي النور						
١٤	حي الامير						
١٥	حي علي الهادي (البيادر)						
١٦	حي جديدة الاغوات						
١٧	حي الحسين						
	المجموع						

ملحق (٢) مصفوفة الارتباط لمتغيرات الخصائص العمرانية

		سعر الارض	١٠٠-٢٠٠م٢	٢٠١-٣٠٠ م٢	٣٠٠ م٢ فأكثر	طابق	طابقين	ملك	ايجار	تجاوز	طابوق وجص	طابوق واسمنت	بلوك	خرسانة	١-٩ سنة	١٠-١٩ سنة	٢٠-٢٩ سنة	٣٠-٣٩ سنة	٤٠ سنة فأكثر	جينكو
سعر الأرض	Correlation	١	.٣٣	٠,٥٧*	٠,٥٦**	.٦٥**	.٦٥**	.٧٦**	.٨١**	-.٢١	.٠٣٣	.٥٤*	٠,٥٥*	٠,٥٨*	٠,٦٨**	٠,٦١**	٠,٥٢*	٠,٥٣*	٠,٧٠**	.١٦
	Sig. (٢-tailed)		.١٩١	.٠٠٢	.٠٢٠	.٠٠٤	.٠٠٤	.٠٠٠	.٠٠٠	.٣٩٩	.٩٠١	.٠٢٣	.٠٢١	.٠٢٠	.٠٤٠	.٠٤٠	.٠٣٩	.٠٠٧	.٠٣٠	.٦٥٩
١٠٠-٢٠٠م٢	Correlation		١	-.٩٥**	.١٧	.٠٧	-.٠٧	-.١٢	.٢٣	-.٦٠**	-.٤٣	.٦٣**	-.٢٦	-.٤٨	-.٢٧	.٢٨	.١٢	-.٢٩	-.١٦	-.٢٧
	Sig. (٢-tailed)			.٠٠٠	.٥٠٨	.٧٨٠	.٧٩٠	.٦٣١	.٣٧١	.٠٠٩	.٠٨١	.٠٠٦	.٣٠٠	.٠٥١	.٢٧٨	.٢٧٥	.٦٤٢	.٢٥٧	.٥١٧	.٢٧٨
٢٠١-٣٠٠	Correlation			١	-.٤٤	-.١٥	.١٥	.٠٣	-.١٣	.٥٥*	.٣٠	-.٤٨*	.٢٣	.٤٣	.١٩	-.١٨	-.٠٦	.٣٠	.١٠	.١٩
	Sig. (٢-tailed)				.٠٧١	.٥٤٥	.٥٤٨	.٨٨٥	.٥٩٤	.٠٢٢	.٢٣٧	.٠٤٩	.٣٦٣	.٠٨٠	.٤٦١	.٤٧٧	.٨٠٥	.٢٣٦	.٦٨٨	.٤٦١
٣٠٠م٢ فأكثر	Correlation				١	.٣١	-.٣١	.٢٦	-.٢٤	.٠٠	.٣١	-.٣١	.٠١	-.٠٠	.٢١	-.٢٤	-.١٥	-.١٣	.١٦	.٢١
	Sig. (٢-tailed)					.٢٢١	.٢١١	.٣١٢	.٣٤٦	.٩٨٤	.٢٢٠	.٢٢٤	.٩٤٤	.٩٨٢	.٤١٢	.٣٥١	.٥٤٤	.٦٠٧	.٥٢٢	.٤١٢
طابق	Correlation					١	-١,٠٠**	.٦٢**	-.٦٤**	-.٠٧	.٠٤	-.٢٦	-.٠٦	.٠٠	.١٠	.١٨	.٢٣	-.٥٣*	-.٠١	.١٠
	Sig. (٢-tailed)						.٠٠٠	.٠٠٧	.٠٠٥	.٧٨٠	.٨٧٤	.٣٠٣	.٨١٧	.٩٧٩	.٦٨٣	.٤٧٤	.٣٦٧	.٠٢٦	.٩٧٠	.٦٨٣
طابقين	Correlation						١	-.٦٢**	.٦٤**	.٠٧	-.٠٥	.٢٧	.٠٦	-.٠٠	-.١١	-.١٧	-.٢٢	.٥٣*	.٠٠	-.١١
	Sig. (٢-tailed)							.٠٠٧	.٠٠٥	.٧٦٣	.٨٣١	.٢٨٥	.٧٩٩	.٩٧٥	.٦٥٧	.٤٩٤	.٣٨١	.٠٢٧	.٩٩٠	.٦٥٧
ملك	Correlation							١	-.٩٨**	-.١٨	.٠١	-.٥٥*	.٠٥	-.٠٨	-.٠١	.١٧	.٢٩	.٠٠	-.٠٦	-.٠١
	Sig. (٢-tailed)								.٠٠٠	.٤٧٨	.٩٤٢	.٠٢٠	.٨٣١	.٧٤٢	.٩٤١	.٥٠٩	.٢٥٥	.٩٨٢	.٨٠٨	.٩٤١
ايجار	Correlation								١	.٠٦٨	-.٠٤	.٥٩٩*	-.٠٨٠	-.٠١٣	.٠١٣	-.١٧١	-.٣١٢	.٠٢٢	.٠٧٨	.٠١٣
	Sig. (٢-tailed)									.٧٩٦	.٨٧٨	.٠١١	.٧٥٩	.٩٥٩	.٩٦٠	.٥١٢	.٢٢٣	.٩٣٤	.٧٦٦	.٩٦٠
تجاوز	Correlation									١	.٠٧٦	-.١٠٢	.١٥٩	.٤٠٥	-.١٦٠	-.١١١	-.٠٨٧	-.١٥٨	-.٢٢٣	-.١٦
	Sig. (٢-tailed)										.٧٧١	.٦٩٨	.٥٤٢	.١٠٧	.٥٣٩	.٦٧٢	.٧٤٠	.٥٤٦	.٣٨٩	.٥٣٩
طابوق وجص	Correlation										١	-.٦٥**	-.١٣٣	.١٧٨	.٨٣٥**	-.٧٨**	-.٧١**	.٠٠١	.٧٢٩**	.٨٣٥**
	Sig. (٢-tailed)											.٠٠٥	.٦١٢	.٤٩٤	.٠٠٠	.٠٠٠	.٠٠١	.٩٩٨	.٠٠١	.٠٠٠
طابوق واسمنت	Correlation											١	-.٢٥٦	-.١٢١	-.٥٧٥*	.٢٧٩	.١٨٧	-.١٩٦	-.٤٦٧	-٥٧*
	Sig. (٢-tailed)												.٣٢٢	.٦٤٣	.٠١٦	.٢٧٧	.٤٧٣	.٤٥٢	.٠٥٩	.٠١٦
بلوك	Correlation												١	-.٠٣٨	-.١٥٢	.٢٦١	.٢٠٨	.٢١٨	-.١٦٦	-.١٥٢
	Sig. (٢-tailed)													.٨٨٤	.٥٦٠	.٣١١	.٤٢٢	.٤٠٢	.٥٢٤	.٥٦٠
خرسانة	Correlation													١	.١٠٣	-.٠٩٠	.٢٠٧	.١٥١	-.٠٢٩	.١٠٣
	Sig. (٢-tailed)														.٦٩٥	.٧٣١	.٤٢٥	.٥٦٤	.٩١٢	.٦٩٥
١-٩ سنة	Correlation														١	-.٦٤**	-.٥٦٠*	-.٠٤٣	.٩٣٦**	١,٠٠٠**
	Sig. (٢-tailed)															.٠٠٥	.٠١٩	.٨٦٩	.٠٠٠	٠,٠٠٠
١٠-١٩ سنة	Correlation															١	.٨٩**	-.٠٢٩	-.٦٨**	-.٦٤٩**
	Sig. (٢-tailed)																.٠٠٠	.٩١١	.٠٠٢	.٠٠٥

٢٠-٢٩ سنة	Correlation																١	.٠٣٦	٦١-**	-.٥٦٠-*
	Sig. (٢-tailed)																	.٨٩١	.٠٠٩	.٠١٩
٣٠-٣٩ سنة	Correlation																	١	.٠٥٩	-.٠٤٣
	Sig. (٢-tailed)																		.٨٢٤	.٨٦٩
٤٠ سنة فأكثر	Correlation																		١	.٩٣٦**
	Sig. (٢-tailed)																			.٠٠٠
جينكو	Correlation																			١
	Sig. (٢-tailed)																			

من عمل الباحثة بالاعتماد على برنامج (SPSS v٢٢)

ملحق (٣) مصفوفة الارتباط لمتغيرات الخصائص الاقتصادية

		سعر الارض	١٠٠-٥٠٠ ألف	٥٠١-٩٠٠ ألف	مليون فأكثر	سبب السكن الاقتصادي	سبب السكن الاجتماعي	الرغبة الشخصية للسكن	توفر الامن في الحي	انخفاض مستوى الدخل	انقسام الاسرة	تحقيق عوائد مالية	كبر مساحة قطعة الارض
سعر الأرض	Correlation	١	.٦٤-**	.٦٢**	٠,٦٠**	.٥٧*	-.٣٦	.٦٥**	.٦٢**	-.١٤	٠,٥٦*	.٧٢**	٠,٧٠**
	Sig. (٢-tailed)		.٠٠٥	.٠٠٧	.٠٠٥	.٠١٦	.١٤٥	.٠٠٤	.٠٠٧	.٥٦٧	.٠٠٣	.٠٠١	.٠٠٨
١٠٠-٥٠٠ ألف	Correlation		١	-.٥٢٤-*	-.٥٨١-*	-.٣١٢	.٠٣٧	.٦٥١**	-.٤٥٨	.٢٢٧	.٣١٨	-.٣٦٠	.٠٧٨
	Sig. (٢-tailed)			.٠٣١	.٠١٤	.٢٢٢	.٨٨٧	.٠٠٥	.٠٦٤	.٣٨٠	.٢١٤	.١٥٦	.٧٦٧
٥٠١-٩٠٠ ألف	Correlation			١	-.٣٨٩	.٥٠٤*	-.٤٢٨	-.٤١٤	.٥٢٩*	-.١٦١	.٠١٤	.٥٤٩*	.٣٢٨
	Sig. (٢-tailed)				.١٢٣	.٠٣٩	.٠٨٦	.٠٩٩	.٠٢٩	.٥٣٧	.٩٥٧	.٠٢٣	.١٩٩
مليون فأكثر	Correlation				١	-.١٤٤	.٣٦٩	-.٣٠٩	-.٠١١	-.٠٩٢	-.٣٥٧	-.١٣٤	-.٣٩٨
	Sig. (٢-tailed)					.٥٨٢	.١٤٥	.٢٢٨	.٩٦٨	.٧٢٥	.١٥٩	.٦٠٨	.١١٤
سبب السكن الاقتصادي	Correlation					١	-.٨٨٠-**	-.٤٠٦	.٣٩١	.٣٠٦	.١١٠	.٥٨٧*	-.١٤٤
	Sig. (٢-tailed)						.٠٠٠	.١٠٦	.١٢٠	.٢٣٢	.٦٧٣	.٠١٣	.٥٨٠
سبب السكن الاجتماعي	Correlation						١	-.٠٠٢	-.٢٧١	-.٣٢٠	-.١٢١	-.٥٠٠-*	.٠٧٤
	Sig. (٢-tailed)							.٩٩٢	.٢٩٢	.٢١٠	.٦٤٣	.٠٤١	.٧٧٨
الرغبة الشخصية للسكن	Correlation							١	-.٧٣٩-**	.٢٧٠	.١٥٤	-.٥١٤-*	-.٠٤١
	Sig. (٢-tailed)								.٠٠١	.٢٩٥	.٥٥٦	.٠٣٥	.٨٧٥
توفر الامن في الحي	Correlation								١	-.٤٥٢	-.٢٤٨	.٦٧٧**	.٢٥٣
	Sig. (٢-tailed)									.٠٦٩	.٣٣٦	.٠٠٣	.٣٢٧
انخفاض مستوى الدخل	Correlation									١	.٥٠٥*	-.١٦٠	-.٤٦٥
	Sig. (٢-tailed)										.٠٣٨	.٥٣٩	.٠٦٠
نقسام الاسرة	Correlation										١	-.١٢٩	.٢٦١
	Sig. (٢-tailed)											.٦٢٣	.٣١٢
تحقيق عوائد مالية	Correlation											١	.٠٥٨

	Sig. (٢-tailed)												.٨٢٤
كبر مساحة قطعة الارض	Correlation												١
	Sig. (٢-tailed)												

ملحق (٤) مصفوفة الارتباط لمتغيرات الخصائص الاجتماعية

		سعر الارض	اسرة واحدة	اسرتان	ثلاث اسر	٢–٥ افراد	٦–٩ افراد	١٠ افراد فأكثر	المسكن الموروث	المسكن غير الموروث
سعر الأرض	Correlation	١	-.٠٦٣	-.١٩٩	.٢٥٠	.١٧٨	-.١٣٨	.٧٥٧**	.٧٠١**	.٦٧٩-**
	Sig. (٢-tailed)		.٨٠٩	.٤٤٤	.٣٣٣	.٤٩٣	.٥٩٨	.٠٠٠	.٠٠٢	.٠٠٣
اسرة واحدة	Correlation		١	٨١٩-**	-.٨٨-**	.٠١٦	.٠٦٦	-.١٠٠	.١٨٩	-.٠٧٠
	Sig. (٢-tailed)			.٠٠٠	.٠٠٠	.٩٥٢	.٨٠١	.٧٠٣	.٤٦٨	.٧٩٠
اسرتان	Correlation			١	.٥٤٠*	.١٥٧	-.١٦٦	-.٠٨٥	-.٤٣٠	.٤٠٢
	Sig. (٢-tailed)				.٠٢٥	.٥٤٨	.٥٢٥	.٧٤٤	.٠٨٥	.١١٠
ثلاث اسر	Correlation				١	-.١٧٧	.٠٤٢	.٢٥٠	.٠٩١	-.٢٢٤
	Sig. (٢-tailed)					.٤٩٨	.٨٧٤	.٣٣٣	.٧٢٧	.٣٨٨
٢–٥ افراد	Correlation					١	.٨٨١-**	-.٢٠٧	-.٠٣١	.١٠٠
	Sig. (٢-tailed)						.٠٠٠	.٤٢٥	.٩٠٥	.٧٠١
٦–٩ افراد	Correlation						١	.١٠٥	.١٣٠	-.١٤٤
	Sig. (٢-tailed)							.٦٨٧	.٦١٨	.٥٨٢
١٠ افراد فأكثر	Correlation							١	.٥٥٥*	-.٥٥٤-*
	Sig. (٢-tailed)								.٠٢١	.٠٢١
المسكن الموروث	Correlation								١	.٩٦٦-**
	Sig. (٢-tailed)									.٠٠٠
المسكن غير الموروث	Correlation									١

من عمل الباحثة بالاعتماد على برنامج (SPSS v٢٢)

ملحق (٥) مصفوفة الارتباط لمتغيرات الخصائص الخدمية

		سعر الارض	توفر الخدمات	القرب من المركز	شارع رئيس	شارع فرعي	شارع خدمي	سهولة الوصول في وقت الرخاء	سهولة الوصول في وقت الازدحام	موقع قطعة الأرض بالنسبة لمركز المدينة
سعر الأرض	Correlation	١	**٠,٩١٥	.٧٨٩**	**٠,٨٦٤	.٥٤٧*	**٠,٦٤٥	.٥٧٠*	.٥٦٨*	.٦١٤**
	Sig. (٢-tailed)		.٠٠٠	.٠٠٠	.٠٠٠	.٠٢٣	.٠٠٤	.٠٢٥	.٠١٧	.٠٠٩
توفر الخدمات	Correlation		١	.٠٦٩	.٣٢١	-.٥٥٩-*	.١٢١	-.١٣٤	-.١٢٨	.١٧٣
	Sig. (٢-tailed)			.٧٩٤	.٢٠٩	.٠٢٠	.٦٤٤	.٦٠٩	.٦٢٣	.٥٠٨
القرب من المركز	Correlation			١	.٣١٦	-.٤٩٢-*	.٠٥٤	-.٦٤٤-**	-.٦٧٨-**	.٦٧١**
	Sig. (٢-tailed)				.٢١٦	.٠٤٥	.٨٣٧	.٠٠٥	.٠٠٣	.٠٠٣
شارع رئيس	Correlation				١	-.٧٨٦-**	-.٧٠٩-**	-.١٧١	-.١٨٥	.٤١١
	Sig. (٢-tailed)					.٠٠٠	.٠٠١	.٥١٢	.٤٧٧	.١٠١
شارع فرعي	Correlation					١	.١٢٢	.٢٥٦	.٣٠١	-.٤١٩
	Sig. (٢-tailed)						.٦٤٢	.٣٢٢	.٢٤١	.٠٩٤
شارع خدمي	Correlation						١	-.٠١٧	-.٠٤٦	-.١٨٢
	Sig. (٢-tailed)							.٩٤٨	.٨٦١	.٤٨٥
سهولة الوصول في وقت الرخاء	Correlation							١	.٩٩٠**	-.٨٤٥-**
	Sig. (٢-tailed)								.٠٠٠	.٠٠٠
سهولة الوصول في وقت الازدحام	Correlation								١	-.٨٦٣-**
	Sig. (٢-tailed)									.٠٠٠
موقع قطعة الأرض بالنسبة لمركز المدينة	Correlation									١
	Sig. (٢-tailed)									

من عمل الباحثة بالاعتماد على برنامج (SPSS v٢٢)

ملحق (٦) مصفوفة التحليل العاملي

		المساحة ١٠٠- ٢٠٠ م٢	المساحة ٢٠١- ٣٠٠ م٢	المساحة ٣٠٠ م٢ فأكثر	طابق	طابقين	ملك صرف	ايجار	تجاوز	عمر المسكن ١-٩ سنة	عمر المسكن ١٠-١٩ سنة	عمر المسكن ٢٠-٢٩ سنة	عمر المسكن ٣٠-٣٩ سنة	عمر المسكن ٤٠سنة فأكثر	سبب السكن الاقتصادي	سبب السكن الاجتماعي	الرغبة الشخصية
المساحة ١٠٠-٢٠٠ م٢	Correlation	١	-.٩٥٨-**	.١٧٢	.٠٧٣	-.٠٧٠	-.١٢٦	.٢٣٢	-.٦٠٩-**	.٢٨١	.١٢٢	-.٢٩١	-.١٦٩	-.١٥٠	-.٦١٩-**	.٦٨٨**	.١٤٧
	Sig. (٢-tailed)		.٠٠٠	.٥٠٨	.٧٨٠	.٧٩٠	.٦٣١	.٣٧١	.٠٠٩	.٢٧٥	.٦٤٢	.٢٥٧	.٥١٧	.٥٦٧	.٠٠٨	.٠٠٢	.٥٧٣
المساحة ٢٠١-٣٠٠ م٢	Correlation		١	-.٤٤٩	-.١٥٨	.١٥٧	.٠٣٨	-.١٣٩	.٥٥٠*	-.١٨٥	-.٠٦٥	.٣٠٤	.١٠٥	.٠٦٩	.٥٤٤*	-.٦٠٨-**	-.١٥٤
	Sig. (٢-tailed)			.٠٧١	.٥٤٥	.٥٤٨	.٨٨٥	.٥٩٤	.٠٢٢	.٤٧٧	.٨٠٥	.٢٣٦	.٦٨٨	.٧٩٤	.٠٢٤	.٠١٠	.٥٥٦
المساحة ٣٠٠ م٢ فأكثر	Correlation			١	.٣١٣	-.٣١٩	.٢٦١	-.٢٤٤	.٠٠٥	-.٢٤١	-.١٥٨	-.١٣٤	.١٦٧	.٢٣٢	.٠٥٧	-.٠٥٥	.٠٧٤
	Sig. (٢-tailed)				.٢٢١	.٢١١	.٣١٢	.٣٤٦	.٩٨٤	.٣٥١	.٥٤٤	.٦٠٧	.٥٢٢	.٣٧٠	.٨٢٨	.٨٣٤	.٧٧٨
طابق	Correlation				١	-١,٠٠٠-**	.٦٢٥**	-.٦٤٤-**	-.٠٧٣	.١٨٦	.٢٣٤	-.٥٣٧-*	-.٠١٠	.٠٥٨	-.٢٦٨	.٠١٥	.٤٧٤
	Sig. (٢-tailed)					.٠٠٠	.٠٠٧	.٠٠٥	.٧٨٠	.٤٧٤	.٣٦٧	.٠٢٦	.٩٧٠	.٨٢٤	.٢٩٩	.٩٥٥	.٠٥٤
طابقين	Correlation					١	-.٦٢٨-**	.٦٤٧**	.٠٧٩	-.١٧٨	-.٢٢٧	.٥٣٤*	.٠٠٣	-.٠٦٥	.٢٦٥	-.٠٠٩	-.٤٧٤
	Sig. (٢-tailed)						.٠٠٧	.٠٠٥	.٧٦٣	.٤٩٤	.٣٨١	.٠٢٧	.٩٩٠	.٨٠٤	.٣٠٥	.٩٧٣	.٠٥٤
ملك صرف	Correlation						١	-.٩٨٩-**	-.١٨٥	.١٧٢	.٢٩٢	.٠٠٦	-.٠٦٤	-.١٥١	-.٢٤٢	.٠٦٩	.٤١١
	Sig. (٢-tailed)							.٠٠٠	.٤٧٨	.٥٠٩	.٢٥٥	.٩٨٢	.٨٠٨	.٥٦٣	.٣٥٠	.٧٩٢	.١٠١
ايجار	Correlation							١	.٠٦٨	-.١٧١	-.٣١٢	.٠٢٢	.٠٧٨	.١٤٤	.١٨٧	.٠٠١	-.٣٩١
	Sig. (٢-tailed)								.٧٩٦	.٥١٢	.٢٢٣	.٩٣٤	.٧٦٦	.٥٨٢	.٤٧٢	.٩٩٦	.١٢٠
تجاوز	Correlation								١	-.١١١	-.٠٨٧	-.١٥٨	-.٢٢٣	.١٧١	.٥٤١*	-.٥٧٤-*	-.٠٧٥
	Sig. (٢-tailed)									.٦٧٢	.٧٤٠	.٥٤٦	.٣٨٩	.٥١٢	.٠٢٥	.٠١٦	.٧٧٤
عمر المسكن ١-٩ سنة	Correlation									١	.٨٩٦**	-.٠٢٩	-.٦٨٣-**	-.٨٨٩-**	-.٥٢٧-*	.٤١٨	.٤٠١
	Sig. (٢-tailed)										.٠٠٠	.٩١١	.٠٠٢	.٠٠٠	.٠٣٠	.٠٩٥	.١١١
عمر المسكن ١٠-١٩ سنة	Correlation										١	.٠٣٦	-.٦١٥-**	-.٨٨٨-**	-.٥٦٩-*	.٤٣٦	.٣٦٣
	Sig. (٢-tailed)											.٨٩١	.٠٠٩	.٠٠٠	.٠١٧	.٠٨٠	.١٥٢
عمر المسكن ٢٠-٢٩ سنة	Correlation											١	.٠٥٩	-.٣٦٩	.٠٨٢	.٠٣٧	-.١١٣
	Sig. (٢-tailed)												.٨٢٤	.١٤٥	.٧٥٤	.٨٨٧	.٦٦٧
عمر المسكن ٣٠-٣٩ سنة	Correlation												١	.٥٢٨*	.٣٩٣	-.٢٩٦	-.٣٢٥
	Sig. (٢-tailed)													.٠٢٩	.١١٩	.٢٤٩	.٢٠٤
عمر المسكن ٤٠سنة فأكثر	Correlation													١	.٤٧٩	-.٤٤٤	-.٢٧٣
	Sig. (٢-tailed)														.٠٥٢	.٠٧٤	.٢٨٩
سبب السكن الاقتصادي	Correlation														١	-.٨٨٠-**	-.٤٠٦
	Sig. (٢-tailed)															.٠٠٠	.١٠٦
سبب السكن الاجتماعي	Correlation															١	-.٠٠٢
	Sig. (٢-tailed)																.٩٩٢

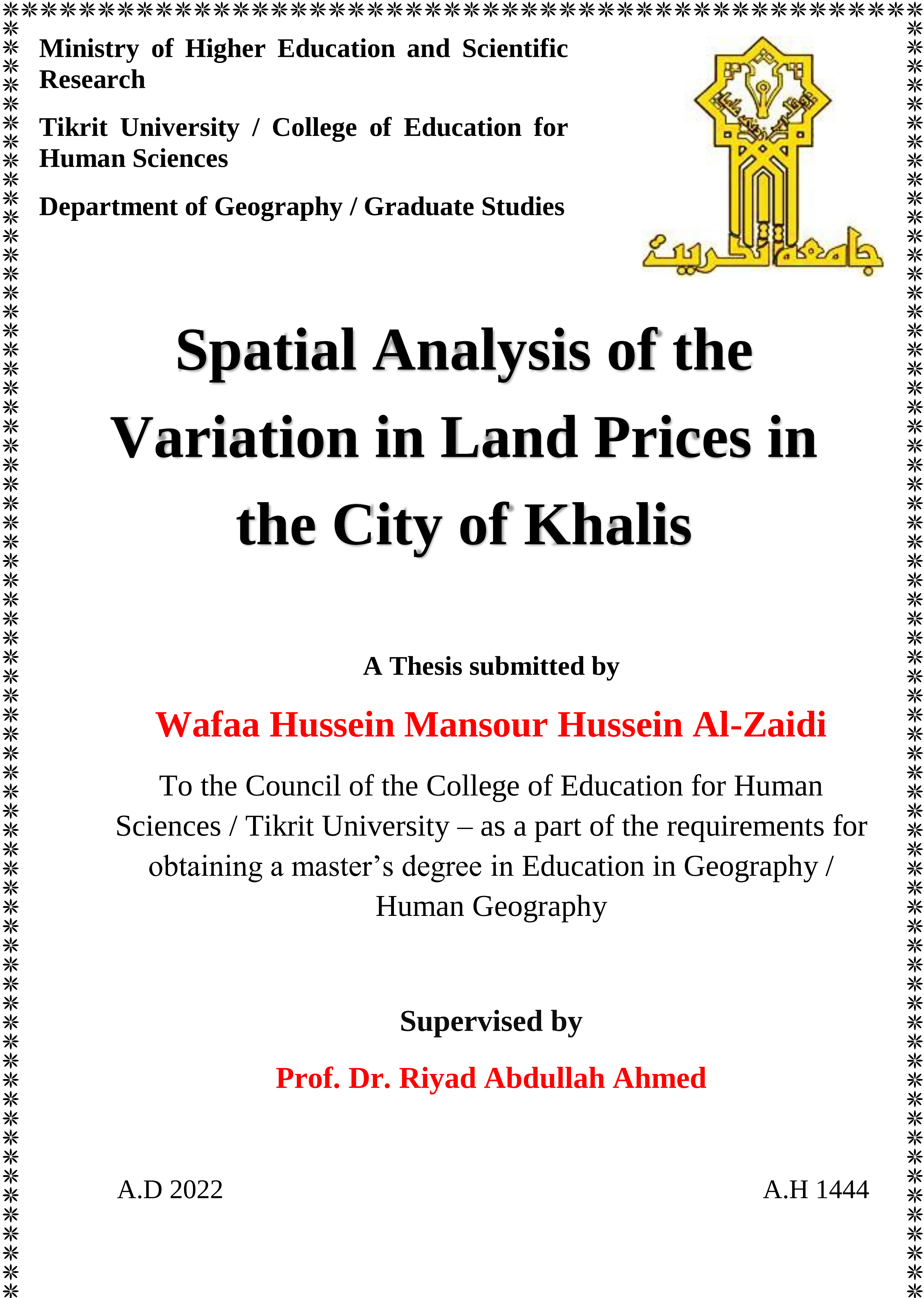
ملحق (٧) تأثير العوامل على مستوى الأحياء

ت	الاحياء	درجة تأثير العوامل			
		العامل الاول	العامل الثاني	العامل الثالث	العامل الرابع
١	حي الغربية	١,١٨٠٩٦	-.٨٧٥٧٩-	.٥٩٧٢٧	.١٧٢٥٥
٢	حي الشرقية	١,٣٨٥١٩	.٢٧٣٤٧	-.٥٦٩٣٧-	-.٠٢٧٨٤-
٣	حي عليبات	١,٤٨٤٣٧	١,١٧٧٧٧	.٠٢٥٩٦	.٧٦٤٠٥
٤	حي الخويلص	٢,٠٢٣٣٨	.٨٨٤٤٩	.٦٠٠٩٨	.٠٧١٥٩
٥	حي الغريرات	-.٤٠٨١٣-	.٢٤٥٦١	.٤٣٢٣١	١,٩٥١٥٤
٦	حي الكوبات	-١,٣٧٢٧٥-	-.١٤٧٤٦-	١,٢٧٨٨٦	١,٥٦٩٩٦
٧	حي العصري	-.٥٦٢٨٦-	-.١٣٨٦٨-	١,٣٤٨١٩	-.١٧٠٤٤-
٨	حي العمال	-١,٠٥٢٤٢-	.٠٦٧٩٥	.٥٨٧٢١	.٠٩٠٦٦
٩	حي المنطقة الصناعية	.١٥٠٨٧	-.٥٩٧٦٠-	١,٦٦٠٥٣	-٢,٠٢٠١٠-
١٠	حي الياخات	-١,٣٤٤٦٢-	١,٢٩٩٢٨	-.٧٦٦٢٢-	-١,٥٤٥٦٩-
١١	حي الزهراء	-.٦٧٨٤٦-	-.٠٤٨١٤-	-.١٠٨٥٣-	-.١٤٣٨٦-
١٢	حي العمارات	.٢٩٥٩٣	-٢,٨١٠٣٢-	-١,٣٧٨٩٩-	-.١٢١٨٨-
١٣	حي النور	-.٢٠٣٧٠-	-١,٠٠٢٢٧-	-١,٠٩٩٧٦-	.١٨٢٩٨
١٤	حي الامير	.٠٣٣٤٣	-.٣٢٣٤٤-	-.٠٤١٣١-	.١٨٧٤٨
١٥	حي البيادر (علي الهادي)	.٠٥٧٨٤	.٧٩٩٤١	-.٥٥٧٢٠-	-١,٣٩٢٦١-
١٦	حي جديدة الاغوات	-.٤٩٧٨٣-	١,٠٨٤٨٣	-٢,٠٤٧٣٢-	.٦٩٧١٥
١٧	حي الحسين	-.٤٩١٢٠-	.١١٠٩٠	.٠٣٧٣٩	-.٢٦٥٥٤-
	المجموع	٠,٠٩١٢٧	١,٩٩٥١٤	٠,٠٣٧٣٩	٢,١٢٣٨

Abstract

The development of cities within their spatial space, resulting from natural and mechanical growth, resulted in an unbalanced growth in the city's neighborhoods, a development of the population's desire to settle in some neighborhoods and their reluctance from others, and thus directly reflected on the value of the urban land within those neighborhoods, and accordingly the study came under the title (Spatial analysis of the variation in land prices in the city of Khalis), which is located within the city of Khalis, which extends over an area of (٢٤٦٩) hectares and has a population of (٦٦,٦٠٧) thousand people for the year ٢٠٢٢, distributed among its ١٧ neighborhoods. The spatial variation of prices within the city has contributed to confusion through the spatial variation of population densities, as well as the distribution of services and their concentration in neighborhoods without others, which has created a state of disparity within the city, and the researcher discussed the role of economic, social and planning factors that would create a state of disparity in Prices and knowledge of the geographical and logical reasons that gave this discrepancy to one neighborhood without another, as well as identifying the most prominent influencing factors through the statistical study that investigated the most influential factors affecting the variation in prices within the city. Accordingly, the study reached a number of conclusions, the most prominent of which was the discrepancy in land prices, as the city witnessed a clear discrepancy in the prices of residential lands within the neighborhoods. , while the lowest price reached between (١٠٠ thousand - ٢٥٠) thousand dinars / square meter in the industrial area district. - ١٠٠٠٠٠٠) dinars / square meter, and in light of the conclusions, the researcher presented some proposals that contribute to reducing the variation in prices for lands and trying to reduce them, the most prominent of which was the need for the intervention of the responsible authorities for the city's planning and not to allow the establishment of slums on the city's borders, but rather to distribute them on a regular basis to the population at prices suitable for the level of income Especially for poor and needy families to try to control the rise in land prices, provide services to poor neighborhoods and improve the quality of housing in them to increase demand and reduce population pressure on the rest of the neighborhoods, which works by His role is to reduce the severity of the increase in land prices in the city. The researcher also recommended encouraging the private sector to invest in the construction of low-cost housing complexes in order to solve the housing crisis that the city suffers from, which in turn works to reduce the variation in land prices in the city.

Abstract



Ministry of Higher Education and Scientific Research

Tikrit University / College of Education for Human Sciences

Department of Geography / Graduate Studies

Spatial Analysis of the Variation in Land Prices in the City of Khalis

A Thesis submitted by

Wafaa Hussein Mansour Hussein Al-Zaidi

To the Council of the College of Education for Human Sciences / Tikrit University – as a part of the requirements for obtaining a master's degree in Education in Geography / Human Geography

Supervised by

Prof. Dr. Riyad Abdullah Ahmed

A.D 2022 A.H 1444

Ministry of Higher Education
&Scientific Research
Tikrit University
College of Education for Human
Department of Geography
/ Graduate Studies



Spatial Analysis of the Variation in Land Prices in the City of Khalis

A Thesis submitted by

Wafaa Hussein Mansour Hussein Al-Zaidi

To The Council of the College of Education for human Sciences / Tikrit University - as a part of the requirements for obtaining a Degree in Education in geography / Human geography

Supervised by

Prof. Dr.
Riyad Abdullah Ahmed

2022 A.D 1444 A.H